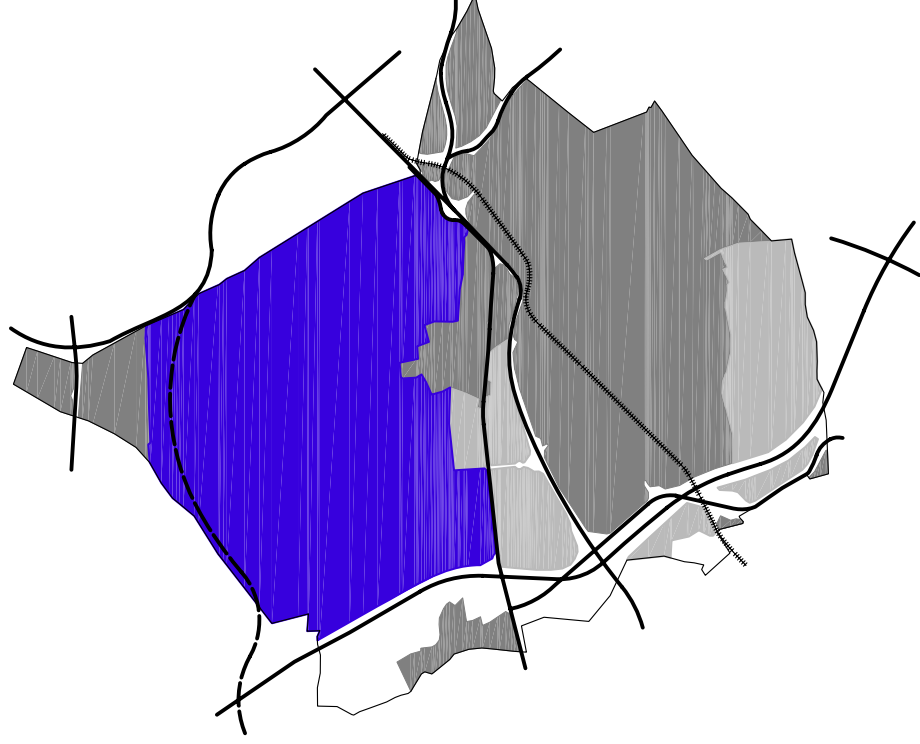




UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID
INSTITUTO PASCUAL MADOZ

XIX MASTER DE POLITICA TERRITORIAL Y URBANISTICA
CURSO 2008-2009



DISTRITO NORTE DE ALCORCON

SUBSANACION, RECTIFICACION, ADAPTACIÓN O REVISIÓN
DEL PGOU

UN EFECTO DE LA INEXISTENCIA DE UN
PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL
EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Autor: Fernando Castellano Martín
Tutor: Agustín de Asís Roig

Gráfico. Elaboración Propia

GETAFE, noviembre de 2009

UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID

INSTITUTO PASCUAL MADOZ

MONOGRAFÍA
DISTRITO NORTE DE ALCORCON
SUBSANACION, RECTIFICACIÓN, ADAPTACIÓN O REVISIÓN
DEL PGOU
UN EFECTO DE LA INEXISTENCIA DE UN PLAN DE
ORDENACIÓN TERRITORIAL EN LA
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

Autor: Fernando Castellano Martín
Arquitecto por la ETSAM de la UPM en las especialidades de
Edificación y Urbanismo
Licenciado en Derecho por la UCIIM

Tutor: Abogado
Profesor titular de Derecho Administrativo de la UCIIM

GETAFE, noviembre de 2009

De joven, cuando estudiaba la especialidad de urbanismo en la Escuela de Arquitectura de Madrid pensaba que la actividad del urbanista conjugaba arte y técnica. El paso del tiempo me ha convencido de que esa labor tiene más que ver con la economía y el derecho y que el arte y la técnica siempre se subordinan a ellos.

En memoria de Mercedes Moreno Soriano, la persona que en mi niñez me inculcó
la necesidad del conocimiento
y me mostró las virtudes que de él se pueden extraer.

Gracias a mi mujer, Lourdes, sin cuyo apoyo esta humilde obra
habría resultado imposible

y gracias también a mi tutor, Agustín de Asís,
que ha atemperado mi bisoña exuberancia.

y a un formidable y entrañable adversario, Carlos Guerrero.

ÍNDICE

ABREVIATURAS	4
1. INTRODUCCIÓN	5
1.1.- Problemas planteados	6
1.2.- Objetivos y criterios	9
1.3.- Enfoque metodológico	12
2. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN	12
2.1.- Antecedentes	12
2.2.- Documentación consultada	16
2.3.- Conciso análisis cronológico	17
2.4.- Análisis Técnico	19
2.4.1.- Sobre la extensión del ámbito del DNA	19
2.4.2.- Sobre el aumento de población previsto por el tercer cuatrienio del PGOU 99	19
2.4.3.- Sobre la relación entre el suelo urbanizable previsto en el PGOU 99 en su formulación de 1999 y en la de 2008	22
2.4.4.- Sobre los coeficientes de ponderación de usos	23
2.4.5.- Sobre la superficie computable a efectos de aprovechamiento	29
2.4.6.- Sobre la inexistencia de estudio de viabilidad (LSCM) o económico-financiero (RP)	30
3. ENFOQUE TEORICO	31
3.a.- ¿Qué es lo que representa el documento técnico aprobado?	35
3.b.- ¿Qué es lo que dice representar?	37
3.c.- ¿Existe concordancia entre lo que representa y lo que dice representar?	39
3.d.- ¿Es de aplicación la DT 3ª al caso?	44
3.e.- ¿Porqué razones jurídicas cabe argumentarlo?	45
3.f.- Conclusión	52
4.- EFECTOS DE LA SUBSUNCION DE LO ACTUADO EN EL PROCEDIMIENTO INADECUADO	
4.1.- En materia de medioambiente	53
4.2.- En materia urbanística	54
4.2.1.-Áreas de reparto	
4.2.2.-Aprovechamiento	
4.2.3.-Estándares urbanísticos	
4.3.- En el desarrollo urbano del municipio	55
4.4.- En la Ordenación Territorial	56
4.5.- En la posibilidad de impugnación	57
5.- CONCLUSIONES	57
 BIBLIOGRAFÍA	 60
 ANEXOS (Se indexan aparte)	 61

ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación
BOCM	Boletín oficial de la Comunidad de Madrid
CAM	Comunidad Autónoma de Madrid
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
DNA	Distrito Norte de Alcorcón
D	Decreto
DT	Disposición Transitoria
LAP	Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.
LS90	Ley 8/1990, de 25 de julio de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
LS98	Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones
LS07	Ley 8/2007 de Suelo
LSCM	Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid
NU	Normas Urbanísticas
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PP	Plan Parcial
PRET	Plan Regional de Estrategia Territorial
RD	Real Decreto
RDL	Real Decreto Legislativo
RGU	Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo del TRLS76 aprobado por el RD 3288/1978
RP	Reglamento de Planeamiento para el desarrollo del TRLS76 aprobado por el RD 2159/1978
STC	Sentencia del TC
STS	Sentencia del TS
SNUC	Suelo No Urbanizable Común
SNUEP	Suelo No Urbanizable Especialmente protegido
SUP	Suelo Urbanizable Programado
SUNP	Suelo Urbanizable No Programado
SUNS	Suelo Urbanizable No Sectorizado
SUS	Suelo Urbanizable Sectorizado
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo
TRLS76	Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el RD 1346/1976
TRLS92	Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el RDL 1/1992
TRLS08	Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el RDL 2/2008
UDE	Unidad de desarrollo equilibrado

1. INTRODUCCION

En ocasiones, el urbanismo en general y su derecho en particular dan a luz hijos sorprendentes por su tamaño y extemporaneidad. Algunos son de pequeño tamaño pero intensos, otros pesan tanto que no se sabe muy bien cómo la madre no murió en el parto. Unos son prematuros y otros, sin embargo, muy tardíos. Lo cierto es que todos los referidos no constituyen más que un puñado de actuaciones dentro de un saco con más unidades de las que soy capaz de contar. Y cierto es también que ese puñado hace mucho más ruido que todo el resto.

Uno de estos hijos, el que me propongo estudiar, no es otro que la emergencia del nuevo “Distrito Norte” de Alcorcón.

Esta actuación que se sitúa a medio camino entre la ordenación del territorio y la urbanística, por los órganos administrativos que en ella intervienen y que declaran un interés general coincidente, supone en la práctica el agotamiento de la capacidad de ensanche del municipio de Alcorcón. Así, de los tres motivos que sustentaban la actuación urbanística: el ensanche, la reforma y el saneamiento, sólo quedarán para el futuro municipal dos, los dos últimos. Este momento crucial en el desarrollo de un municipio, que no conozco se haya producido ni siquiera aún en el municipio de Madrid y que ya contemplaba la vieja Ley de 1956 es una ocasión única para intentar comprender las conexiones entre ordenación del territorio y urbanismo en la Comunidad Autónoma de Madrid.

Es éste un momento dramático en la planificación de un municipio pues difícilmente existirá la posibilidad de retorno. Es, además, el momento en el que puede analizarse si el sistema jurídico que lo posibilita, es o no es racional, y sobre todo, si ha sido respetado.

También es un buen momento para reflexionar, sin apasionamiento, si el interés general se mide en el interés social de una masa –la que arrastra el Atlético de Madrid–, que es eventual, o se mide en el interés de una total vecindad, los vecinos de Alcorcón y los ciudadanos de la Comunidad de Madrid. Se sabe que la operación Valdebebas-Torres de la Ciudad Deportiva del Real Madrid ha sido, en principio, un éxito. Pero también se sabe que operaciones similares promovidas por el Valencia CF o el Español CF no lo han sido tanto. La única diferencia con el caso que nos ocupa es

que, en ningún caso, esas operaciones han supuesto un completo agotamiento de la capacidad de crecimiento de los municipios afectados.

Es ésta última cuestión, la del agotamiento, la que resulta de mayor interés para un urbanista. Dejando aparte juicios irracionales o si se prefiere, pasionales, lo cierto es que la ubicación de la nueva ciudad deportiva del Atlético de Madrid, es el motivo que se esgrime como fundamental para la declaración del interés general de las administraciones actuantes. Nada puede oponerse a esa declaración y menos en los términos en que se hace en los convenios o protocolos firmados al efecto. Pero también es verdad que de su lectura, no se puede deducir muy bien si la ubicación de la nueva ciudad deportiva es el objetivo que justifica la actuación o su pretexto.

No obstante lo anterior, la investigación que se pretende hacer no se adentra en las razones obstativas que las administraciones actuantes hayan tenido para aprobar el planeamiento, labor por otro lado ardua y estéril, sino más bien en discernir si han actuado o no conforme al procedimiento exigido y, en definitiva, si han actuado con plena sujeción a la Ley y al Derecho.

1.1.- Problemas planteados

La emergencia del nuevo Distrito Norte de Alcorcón, derivada de la aprobación definitiva del PGOU de Alcorcón de 1999 por acuerdo de la Comisión de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 27 de noviembre de 2008 en el que se consideraban subsanadas las condiciones impuestas en 1999, epígrafes A.2, A.6 y E.6 (Doc.1 de los Anexos), ha supuesto la reclasificación y recategorización de 1.231 Has, lo que supone más de un tercio de las 3.300 Has que ocupa el término municipal. También supone más del “triple” del suelo urbanizable que el planificador de 1999 consideró acorde con el interés general municipal ¹.

La enormidad de la superficie afectada, que puede apreciarse gráficamente en la portada de esta monografía (en azul), haría pensar a cualquier urbanista razonable que sólo podría ser fruto de una Revisión del PGOU y no de la mera rectificación para cumplir con un condicionado de aprobación definitiva.

¹ Ver Doc.1 de los Anexos. Se ha excluido del cómputo el PP-9 “Las Cárcavas” que también quedó “suspendido” por el acuerdo de aprobación definitiva condicionada de 1999

Ese urbanista razonable, si fuera técnico, pensaría que:

- a) Las previsiones demográficas tenidas en cuenta por el equipo redactor del PGOU 99 (del documento que obtuvo la aprobación definitiva condicionada) o eran falsas o eran imprudentes.
- b) Una cosa es responder con el planeamiento a las necesidades de crecimiento de la población de un municipio y otra muy distinta crear la necesidad de crecimiento por medio del planeamiento.
- c) La transformación urbana que ahora se hará implica la reconsideración de “todas” las redes del “conjunto” del municipio e incluso la reflexión profunda sobre las consecuencias en la ordenación del territorio de la zona suroeste de la Comunidad de Madrid.
- d) Que no es lógico consumir la casi totalidad de un recurso escaso y valioso como es el suelo del municipio enervándose casi de forma definitiva las posibilidades de adaptación a las cambiantes circunstancias socio-económicas cuya muestra más palpable es la actual crisis del sector inmobiliario y de la economía en general.
- e) Que la redacción de un documento técnico de planeamiento que, al mismo tiempo, utiliza un marco normativo anterior a la LSCM de 2001 y uno posterior, y ambos no sólo relativos a aspectos formales sino también materiales, lleva al redactor a una situación de desdoblamiento de la personalidad casi insuperable.
- f) Si además tuviera sólidos conocimientos sobre las incidencias medioambientales pensaría que las externalidades que provoca la aparición del Distrito Norte de Alcorcón, en sí mismo considerado, necesitan de la servidumbre de un territorio mucho más vasto. En primer lugar porque si bien el estado natural actual del ámbito sobre el que se proyecta constituye un sumidero humilde de la contaminación atmosférica, tras el desarrollo que se propone va a ocasionar una fuente neta que necesitará de una inmensa superficie sumidero que nadie dice dónde debe situarse. Y en segundo lugar porque si Madrid no fuera la capital del estado y la Red de carreteras Estatal no tuviese un diseño radial podrían

obviarse las consecuencias que sobre el tráfico estatal va a tener la actuación que se aprueba., pero no siendo ello así, aquéllas no deberían quedar fuera de la investigación oportuna.

- g) Si además fuera un técnico bien informado no podría dejar de considerar que el Distrito Norte de Alcorcón, en conjunción con la Operación Campamento del Ayuntamiento de Madrid y el futuro desmantelamiento y recalificación del Aeródromo de Cuatro Vientos, van a crear una conurbación a todas luces insostenible y claramente perjudicial no sólo para sus habitantes sino también para los de la extensa área circundante y para todos los ciudadanos que, afectados por el tráfico o la contaminación, se sitúan más allá de las fronteras de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- h) Y si además tuviera unos someros conocimientos de la ciencia económica y del mercado inmobiliario, podría llegar a pensar que la operación, además de insostenible, es en la actualidad inviable económicamente e hipotecante del futuro desarrollo del municipio.

Ahora bien, si ese urbanista fuera jurídico, comprendiendo el fondo fáctico del asunto, abordaría el problema desde una perspectiva totalmente distinta. Así, empezaría a plantearse:

- a) El procedimiento legal acogido por el acto administrativo ¿es correcto?
- b) La interpretación que de las normas han hecho los operadores intervinientes ¿es correcta?
- c) ¿Existen motivos legales para entender que, en el tiempo, las normas imperativas y prohibitivas sobre los convenios de planeamiento han sido ignoradas?
- d) ¿Es imprescindible encajar los presupuestos de hecho que dan lugar al acto administrativo en el supuesto normativo indicado en la tramitación de su procedimiento (DT 3ª Ley 9/2001)?
- e) ¿Existe un fraude de ley en la aplicación de la normativa que da lugar al acto administrativo?

Es muy posible que nuestro urbanista jurídico pensara también, antes que nada, si de lo que se está discutiendo es, por su contenido, una subsanación del condicionado de aprobación del PGOU 99, una rectificación, una adaptación al marco legal de la Ley 9/2001 o una Revisión, es decir, el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento.

1.2.- Objetivos y Criterios

Son muchos los interrogantes que se abren al estudiar esta actuación urbanística y que se pueden deducir de lo expresado en el apartado 2.4, pero esta monografía sólo se ocupará de la corrección del procedimiento administrativo y, en el caso de que adoleciera de algún vicio, de los efectos que podría provocar esa circunstancia.

Podría analizarse la actuación desde el punto de vista de los convenios urbanísticos de planeamiento con la perspectiva de la legislación autonómica o estatal, lo que conduciría a la toma de conciencia de que, al menos la adenda al Protocolo firmado por la CAM, el Ayto. de Alcorcón, el CF Atlético de Madrid y los propietarios de 01/10/2007, es ilegal y no queda amparada por el principio de la seguridad jurídica que de forma poco mejorable analiza Laura Seseña Santos ² ni por el art.3 de la Ley 8/2007 y TRLS08.

Podría también analizarse la materia correspondiente a la actualización y concreción de los coeficientes de ponderación de los distintos usos de cara al aprovechamiento y las repercusiones que ello tiene sobre el contenido material de los convenios suscritos y de los parámetros establecidos por el documento técnico que sirve de base a la aprobación definitiva.

Podrían, en definitiva, analizarse muchos otros aspectos técnico-jurídicos que como materia de análisis técnico se expresan en el apartado 2.4. Pero todos esos análisis requerirían de un espacio del que no dispongo y puede que finalmente resultaran irrelevantes si el motivo formal de inadecuación del procedimiento resultase el más determinante.

² Los Convenios de Planeamiento en la Comunidad de Madrid tras la reforma del art.245 de la Ley del Suelo CAM por la ley 3/2007 de medidas urgentes de modernización del gobierno y administración de la CAM. Monografía Master de Política Territorial y Urbanística de la Universidad Carlos III de Madrid.

El art.103.1 de nuestra Constitución expresa:

*“1. La Administración pública sirve con **objetividad los intereses generales** y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, **con pleno sometimiento a la ley y al Derecho.**”*

En consecuencia, al mismo tiempo que se le otorga a la administración la potestad exclusiva de la declaración del interés general se le impone, entre otras, la obligación de someterse “plenamente” a la ley y al Derecho.

Esta afirmación no está exenta de las debidas matizaciones pues según la glosa de Javier Farfante ³:

“Como acertadamente explican E. García de Enterría y T.R. Fernández el principio de legalidad que debe regir el actuar de la Administración exige y da pie a la cobertura legal que ha de crearse para toda actuación administrativa y otorga en consecuencia el carácter legítimo a tal actuación.

*A) Cano Murcia resume las dos formas diversas que históricamente han existido de entender el concepto de legalidad. Un primer sector doctrinal que defiende un concepto negativo de la legalidad, que se traduce en el axioma “*quae non prohibita permissa intelliguntur*”, en cuya virtud la Administración no necesita en cada caso habilitaciones legales específicas, sino simplemente le es posible realizar una actuación que se integre en el marco de la Ley (así Villar Palasí). Un segundo sector doctrinal donde se encuadra la mayoría de los autores (García de Enterría, Gonzalez Berenguer Urrutia) mantiene un concepto positivo de la legalidad, según el cual no sólo se exige una actuación conforme a la Ley, sino que cada acción administrativa debe ampararse en un precepto legal habilitante. Un tercer sector que agrupa a la doctrina mas reciente, adopta una posición intermedia donde mantiene el concepto positivo de legalidad exclusivamente para las actuaciones de un contenido limitativo, de gravamen de la situación jurídica de los particulares (en este sentido Santamaría Pastor). ... “*

Y aún podría decirse que cuando el principio de legalidad se entiende por la Administración en el sentido negativo y ésta actúa fuera del procedimiento, su actuación no podría calificarse, sin más, de ilegítima, aunque, eso sí, se enervarían la mayoría de las exorbitancias que el derecho administrativo provoca y que conforman el régimen jurídico privilegiado que se le otorga.

De todos modos, en nuestro caso, la aprobación definitiva de una disposición general -como planeamiento general que es- que a todos obliga, debe realizarse,

³ Javier Farfante Martínez-Pardo. “Consideraciones sobre la legalidad de los convenios urbanísticos de planeamiento”. Noticias Jurídicas. Com, Enero 2006

estrictamente, mediante el procedimiento instituido al concreto supuesto, sin que sea posible –en términos jurídicos- utilizar otro.

Por esa razón no puede pactarse en un convenio urbanístico, como condición relevante de su firma, la cuestión de que ha de aplicarse la DT.3ª de la Ley 9/2001 (expositivo VI en relación con la cláusula 1ª del convenio de 02-12-2005.Doc.2 anexo). Esa norma transitoria se aplicará o no en función de que sea o no de aplicación. En ese sentido, la cláusula mediante la que se conviene su aplicación resulta superflua pues las administraciones, como los particulares, no pueden pactar contra la Ley. Y, si resultase en algún momento invocado su incumplimiento por los firmantes como motivo de resolución, debería tenerse por no puesta al ser nula de pleno derecho por vulnerar normas imperativas (art.6.3 CC).

De todos modos, sea o no sea de aplicación la DT.3ª, quedaría por ver si, siéndolo, la aplicación ha sido correcta y se ha cumplido, de forma plena, con lo que el legislador autonómico dispuso. Ambas cuestiones van a depender de la calificación que demos al instrumento de planeamiento general que se ha utilizado pues según sea aquélla resultará el régimen jurídico material y formal al que debió ajustarse. Y para saberlo, sea cual fuere el nombre que se le haya dado en el procedimiento, habrá que indagar en su contenido y en las especiales circunstancias en que, desde 1999, se ha desarrollado su formulación.

Siendo un instrumento de planeamiento general, podríamos estar ante una REVISION de un plan general anterior, ante la RECTIFICACION parcial de su contenido, ante una Modificación puntual (ordinaria o no sustancial), ante una rectificación para la SUBSANACION del condicionado de aprobación definitiva o ante una ADAPTACIÓN a la Ley 9/2001 e, incluso, ante un Plan de Sectorización o un Programa de Actuación Urbanística (de los del TRLS76).

Ese será el objeto de la monografía, la investigación sobre la cualidad jurídica del instrumento planteado y la adecuación del procedimiento empleado que, como se verá más adelante, tiene mucho que ver con la adecuada conjunción entre la potestad de ordenación del territorio y la urbanística.

1.3.- Enfoque metodológico

Tras analizar toda la documentación que se ha podido recopilar, se efectuará un análisis de la misma para mostrar, de forma sistemática y sintética, los hechos acaecidos y ponerlos en relación con los hitos del procedimiento, los cambios de la legislación y las determinaciones técnicas.

Esa base fáctica, a la que continuamente se hará referencia, permitirá después afrontar la argumentación correspondiente con el fin de conseguir subsumir aquella en los presupuestos de hecho de las normas, para después discernir si el procedimiento que se ha desarrollado es el indicado por ellas o no.

2. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

2.1.- Antecedentes

1.- El 10 de julio de 1998 fue aprobado provisionalmente, por el Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón, la revisión del PGOU de 1987.

2.- El 5 de febrero de 1999, esa revisión, que pasará a llamarse PGOU 99, se aprobó definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la CAM, publicándose en el BOCM nº68 de 22 de marzo de 1999. (Doc.3 de los anexos.)

3.- Dicha aprobación definitiva no surtía efectos sobre diversas determinaciones y ámbitos del municipio, quedando por tanto aplazada hasta la subsanación de los defectos apreciados en ellos y quedando por tanto vigente el antiguo PGOU 87 en las zonas afectadas.

4.- Entre aquella fecha y la actualidad se fue dando cumplimiento a lo requerido por la Consejería mencionada levantándose paulatinamente la suspensión de aprobación definitiva que sobre diversas determinaciones y ámbitos se había producido (Acuerdos de 25-03-1999, 19-10-2000, 23-11-2000, 07-11-2001, 25-04-2002, 08-07-2002, 12-11-2002, 13-11-2002, 03-02-2003, 01-03-2004, 27-07-2004, 01-02-2006, 31-01-2007 y 18-05-2007). De entre ellos merece la pena destacar el de 25-03-1999

publicado el 12 de julio de 1999 sobre las rectificaciones pertinentes que afectan al articulado del Plan General y que tienen relevancia a efectos de constatar la pervivencia del Sector PP-9 “Las Cárcavas”. (Doc.4 de los anexos.).

5.- El 13 de junio de 2000, el Ayuntamiento Pleno aprueba inicialmente el documento para la subsanación del PGOU en lo referido al área de lo que luego será el DNA.

6.- El 14 de agosto de 2001, el Ayuntamiento Pleno aprueba provisionalmente el documento para la subsanación antes referida.

7.- El 25 de abril de 2002 la Comisión de Gobierno de la CAM aprueba parte del documento y expresa nuevas deficiencias en el mismo que no llegan a subsanar los vicios detectados en la aprobación definitiva condicionada de 1999.

8.- El 13 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento Pleno aprueba las modificaciones para responder a las deficiencias detectadas por la CAM.

9.- El 30 de junio y el 26 de noviembre de 2003, el Ayuntamiento Pleno acuerda dejar sin efecto los acuerdos anteriores (5, 6 y 8), además de los convenios de planeamiento suscritos con anterioridad.

10.- El 22 de noviembre de 2004 se constituye la “Comisión Gestora” del Ámbito Ciudad Norte que dice representar al 85% del ámbito de la referida comisión.

11.- El 2 de diciembre de 2005 se firma un **convenio urbanístico de planeamiento** entre el Ayuntamiento, diversos propietarios (no integrados en Comisión Gestora) y el Club Atlético de Madrid S.A.D. para el desarrollo del ámbito denominado “Area Norte” que incluye los terrenos del PP-9 “Las Cárcavas”, el resto de terreno clasificado como SNUEP del PGOU 99 y el parque urbano “Las Presillas”. (Dicho convenio, según figura en el expediente administrativo a fecha de Junio de 2009 no había sido firmado por algunos de los propietarios que se mencionaban como parte).

12.- El 20 de enero de 2006 se firma un protocolo de intenciones entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Alcorcón, el Club Atlético de Madrid SAD y la Comisión Gestora del “Ambito Ciudad Norte” -en el exponiendo cuarto ahora dice no representar más que al 80% del ámbito- para “el desarrollo urbanístico del ámbito “Alcorcón Area Norte” del término municipal de Alcorcón y el establecimiento en el mismo de la Ciudad Deportiva del Club Atlético de Madrid”. El contenido de este “protocolo” es indicativo de que se trata de un Convenio de Planeamiento, pero esta vez con la concurrencia de otra administración pública, la Comunidad de Madrid. (Doc.2 de los anexos).

13.- El 22 de marzo de 2006 se firma un acuerdo entre el Ayuntamiento de Alcorcón y la Comisión Gestora comprometiéndose ésta última a sufragar los gastos de elaboración de los documentos técnicos necesarios para la tramitación de la revisión del PGOU 99 para el ámbito “Area Norte”. Con posterioridad no se tiene constancia de la existencia de licitación pública para la adjudicación de los trabajos, aunque se trate de la revisión de un PGOU.

14.- El 21 de diciembre de 2006 el Ayuntamiento Pleno aprueba un primer documento técnico para la subsanación del condicionado de aprobación definitiva del PGOU 99 (revisión del PGOU 87).

15.- El 25 de enero de 2007, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la CAM resuelve sobre la declaración de nulidad del acuerdo de aprobación definitiva del PGOU respecto a la clasificación como suelo urbano del Parque “Las Presillas”.

16.- El 28 de marzo de 2007, el Ayuntamiento de Alcorcón y la Comisión Gestora acuerdan la ampliación de aprovechamiento y edificabilidad, así como las

nuevas cargas asumidas por los propietarios del apartado siguiente como consecuencia, entre otras causas, de la desadscripción de las “Presillas”.

17.- El 28 de Marzo de 2007 el Ayuntamiento Pleno aprueba la Adecuación del documento técnico a los requerimiento de la Comunidad de Madrid.

18.- El 1 de octubre de 2007 se firma una “Addenda” al protocolo de 20 de enero de 2006 (12) por la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento, el Atlético de Madrid y la Comisión Gestora en el que se excluye el parque urbano de las “Presillas” como Sistema General adscrito al ámbito del “Area Norte” y, en compensación –no de los propietarios del ámbito de “Las Presillas” sino de los del ámbito del futuro “Distrito Norte”- se eleva el aprovechamiento inicial hasta 0.4656 VPP/m² suelo y la edificabilidad hasta 0.3933 m²t/m²s. Una investigación posterior muestra que algunos de los propietarios con mayor peso del “Distrito Norte” también lo son del ámbito de “Las Presillas”. Así, de un sistema general que estaba adscrito al suelo urbano y a obtener por expropiación o a cargo de las unidades de ejecución en suelo urbano, se saca un aprovechamiento, vía convenio, que no le correspondía al “Distrito Norte” y que no formaba parte del condicionado de aprobación definitiva del PGOU 99. Es decir, un sistema general previsto para el primer cuatrienio pasa al tercer cuatrienio y no físicamente, sino vía adjudicación de un aprovechamiento mayor al “Distrito Norte”.

19.- El 19 de febrero, el 17 de julio y el 30 de julio de 2008 se dictan decretos y se acuerdan resoluciones aprobando diversas rectificaciones en el documento técnico derivadas de las deficiencias expresadas en diversos informes sectoriales.

20.- El 16 de julio se emite informe por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la CAM en el que se indica que todas las infraestructuras

propuestas (se supone que de carácter supramunicipal) han de ser plenamente financiadas por el ámbito incluyendo posibles compensaciones que pudieran solicitar los concesionarios de la M-45 y M-501.

21.- El 30 de julio de 2008 el Ayuntamiento Pleno acuerda la aprobación del documento técnico definitivo. -¿aprobación provisional?-

22.- El 27 de noviembre de 2008 el Consejo de Gobierno de la CAM aprobó definitivamente *los ámbitos del Distrito Norte de la Revisión del PGOU de Alcorcón, cuya delimitación queda configurada en los epígrafes A)2, A)4 y E)6 del apartado IV del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 14 de enero de 1999, que fueron objeto de aplazamiento de su aprobación definitiva.*⁴

2.2.- Documentación consultada

TEXTOS LEGALES: Se ha consultado la legislación que en materia urbanística, medio-ambiental, ordenación del territorio y procedimiento administrativo ha sido esgrimida durante todo el proceso por las partes involucradas en el mismo y también la que no ha sido utilizada por ellas pero que resulta relevante. Sería demasiado prolijo su enumeración en este punto y redundante además si se tiene en cuenta que se van citando a lo largo de todo el texto.

JURISPRUDENCIA: No toda la consultada aparece de forma explícita bien porque no resultó la más adecuada o bien porque varió en consonancia con el criterio de los tribunales o con la lógica adecuación a un marco normativo cambiante.

⁴ Para no repetir continuamente la descripción de los antecedentes, se numerará entre paréntesis su referencia a la descripción que aquí se ha hecho

DOCUMENTOS RELATIVOS AL CASO:

- Expediente administrativo completo sobre la subsanación del condicionado de aprobación definitiva del PGOU 99 que obra en el Ayuntamiento de Alcorcón.
- Expediente administrativo completo sobre los convenios y acuerdos acaecidos durante la tramitación.
- Informes técnicos y jurídicos de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la CAM.
- Documento Técnico final que sirve de base a la aprobación definitiva, incluyendo planos y anexos.
- Información urbanística completa referida al municipio de Alcorcón que obra en el sistema de información urbanística (SIURDOC) de la CAM incluyendo todas las actualizaciones.
- Diversa documentación impresa relativa al PGOU de Alcorcón de 1987, obtenida de los documentos microfilmados obrantes en el archivo municipal y en papel en el archivo del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- Ponencia de valores catastral aprobada en 2008 por la DG de Catastro y con efectos fiscales en 2009.
- Diversa documentación relativa a los tres planes de sectorización que conviven en el tiempo con el procedimiento estudiado dentro del municipio de Alcorcón.

BIBLIOGRAFÍA: Se especificará tras el apartado de conclusiones.

2.3.- Conciso análisis cronológico

En la tabla que se indica a continuación se expresa la relación temporal existente entre los hitos del procedimiento, que se han referido en el apartado 2.1 y los cambios legislativos. La fecha de entrada en vigor de cada norma, cuando se explicita, se referirá a lo expresado en la misma teniendo en cuenta sus disposiciones transitorias, si las hubiere.

Hito	Breve descripción	Normas Urbanísticas y de Ordenación del Territorio	Normas en materia de Medio Ambiente
		TRLS76, RP, RGU, TRLS92, LS98 (DT3ª 15-04-98), Ley 7/1997(Est) Ley 9 /1995 y Ley 20/1997 (CAM)	RDL 1302/1986, RD 1131/1988(Est) Ley 3/1988, Ley 10/1991, D19/1992, D123/1996 (CAM)
1	10-07-98 Aprobación provisional PGOU 99		
2	05-02-99 Aprobación definitiva condicionada del PGOU 99		
4	25-03-99 Persistencia del sector PP-9 "Las Cárcavas"		
5	13-06-00 Aprobación inicial primer intento subsanación		
		RD4/2000, STC 164/2001(Est)	Ley 6/2001 (Est)
6	14-08-01 Aprobación provisional primer intento de subsanación		
		Ley 9/2001 CAM (DT3ª 28-08-01) Ley 14/2001(DT4ª)CAM	
7	25-04-02 Aprobación definitiva parcial primer intento subsanación		
			Ley 2/2002 (CAM)(02-07-02) Trans Dir 2001/42/CE?
8	13-12-02 Aprobación rectificación del primer intento de subsanación		
		Ley 10/2003(Est)	
9	30-06-03, 26-11-03 Anulación primer intento de subsanación y convenios		
			Ley 2/2004 (CAM)
10	22-11-04 Se constituye Comisión Gestora del Ámbito Ciudad Norte (CG)		
		Ley 2/2005 (DT6ª)CAM	
11	02-12-05 Convenio entre Ayto., CG y Atlético de Madrid		
12	20-01-06 Protocolo entre anteriores y la Comunidad de Madrid		
13	22-03-06 Acuerdo entre CG y Ayto. para sufragar redacción Doc.Técnico		
			Ley 9/2006 Trans Dir 2001/42/CE
14	21-12-06 Aprobación 1er.Doc.Técnico del actual intento de subsanación		
		Ley4/2006 CAM	
15	25-01-07 Exclusión del ámbito de "Las Presillas"		
16	28-03-07 Acuerdo entre CG y Ayto. sobre aumento de aprovechamiento y cargas provocado por la exclusión de las "Presillas"		
17	28-03-07 Aprobación de la adecuación del documento técnico (14)		
		Ley 8/2007(Est) Ley 3/2007 CAM	
18	01-10-07 Firma de Addenda al Protocolo con motivo entre otros de la exclusión de las "Presillas" entre CAM, Ayto., CG y Atlético de Madrid		
		Ley 7/2007 CAM	
19	19-02-08, 17-07-08 y 30-07-08 Decretos de rectificación del Doc. Técnico		
20	16-07-08 Informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras		
		RDLeg2/2008 (Est)	RDLeg1/2008(Est)
21	30-07-08 Aprobación municipal del Doc.Técnico definitivo		
22	27-11-08 Aprobación definitiva por la CAM		

2.4.- Análisis técnico

2.4.1.a).- Sobre la extensión del ámbito del Distrito Norte.

La superficie ocupada por este sector es de, aproximadamente, 1.231,0 Has, lo que equivale a más de un tercio de la superficie municipal (3.351,52 Has). En consecuencia, el supuesto puede subsumirse en lo ordenado por la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 8/2007 –en relación con lo dispuesto así mismo por el TRLS08- y sería necesario el ejercicio de forma plena de la potestad de ordenación, es decir, la revisión del PGOU 99 en los términos expresados por la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid ⁵ si éstos existiesen en el plazo fijado.

2.4.1.b).- Sobre el aumento de población previsto por el tercer cuatrienio del PGOU 99.

La población prevista en la formulación del PGOU 99 que fue aprobada definitivamente con condiciones el 14 de enero de 1999, en el horizonte de 2009, era de 186.000 hab. (Doc 1 de los anexos).

La evolución real de la población de Alcorcón, según datos estadísticos de la CAM fue:



Población oficial de padrón continuo por municipios⁷

	1996	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total Comunidad	5.022.289	5.145.325	5.205.408	5.372.433	5.527.152	5.718.942	5.804.829	5.964.143	6.008.183	6.081.689	6.271.638
0014 Arboleda(La)	53	47	57	56	53	55	55	60	59	58	57
0029 Ajalvir	1.622	1.936	2.205	2.386	2.526	2.755	2.925	3.062	3.231	3.448	3.558
0035 Alameda del Valle	166	186	198	193	188	195	206	241	236	244	250
0040 Alamo(El)	3.878	4.429	4.676	4.992	5.233	5.784	6.259	6.613	6.937	7.265	7.580
0053 Alcalá de Henares	163.386	164.463	166.397	172.418	179.602	188.519	191.545	197.804	201.380	198.723	203.645
0066 Alcobendas	83.031	87.924	89.612	92.537	95.104	98.417	100.307	103.149	104.118	105.951	107.514
0072 Alcorcón	141.465	142.048	144.636	147.787	149.594	154.441	156.592	162.524	164.633	166.553	167.997

⁵ DT 4ª Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo , de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por 100 de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

Sin embargo, la población prevista por el INE y recogida en el documento técnico para la subsanación del condicionado de aprobación es:

RECTIFICACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE 1999

	POBLACION -PROYECCION 2002-2017					
	Población proyectada				Tasa crecimiento anual por mil	
	2002	2007	2012	2017	2002	2007
					2007	2012
ALCORCON	149.594	162.586	171.013	175.541	16,65	10,10
						5,23

Fuente: INE Comunidad de Madrid Tomo I Proyeccion Población 2002-2007. Datos a partir de municipios mayores de 10.000 habitantes

Por otro lado, según el informe de suficiencia de recursos emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, se supone que el nuevo Distrito Norte va a aumentar la cifra de población total de Alcorcón hasta aproximadamente 240.000 hab. (Doc.5 de los anexos).

Podemos comparar estos datos dispares en el siguiente cuadro.

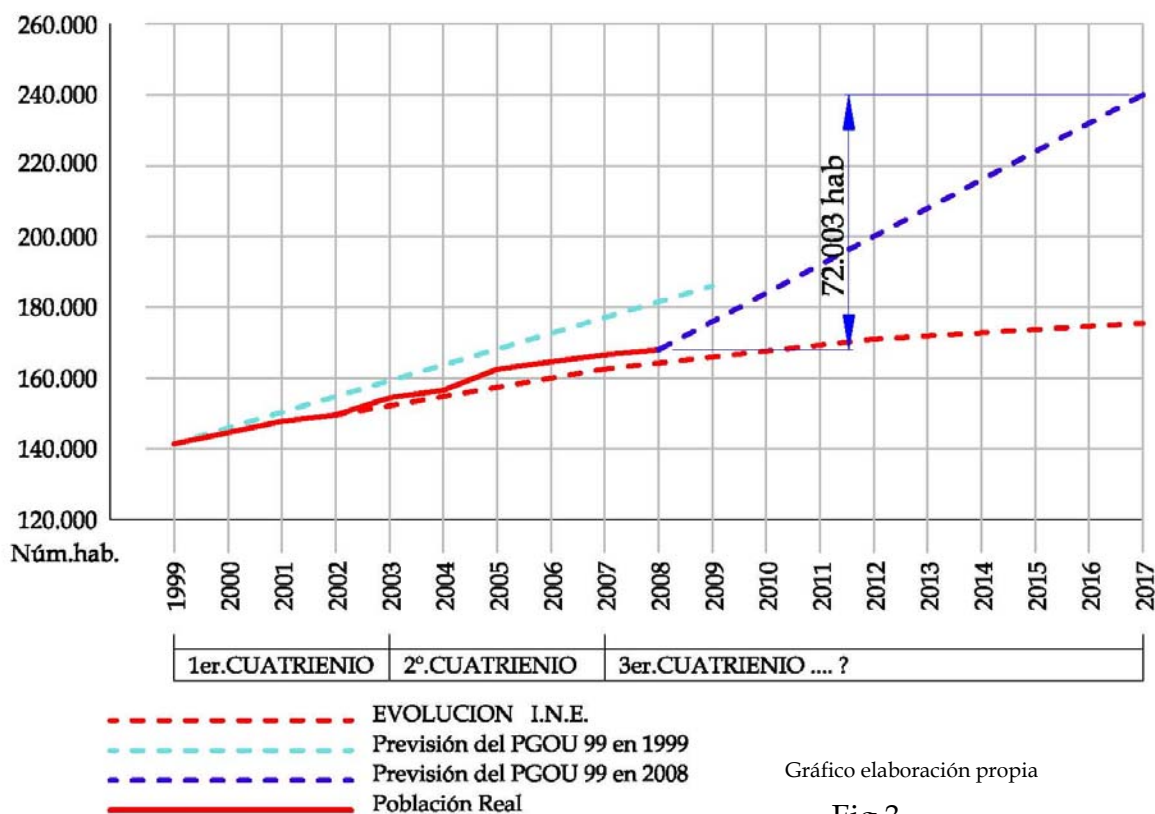


Fig.3

Como se puede ver, la previsión del PGOU 99 en su versión de 1999 se apartó por arriba de la evolución real. Sin embargo, la proyección del I.N.E. no ha diferido tanto aunque se haya quedado algo por debajo. Ahora bien, si la predicción del redactor del plan de 1999 era bastante optimista, la del redactor de 2008 lo es en

grado sumo y, sin embargo, podría ser cierta. ¿Porqué podría serlo?. Por la sencilla razón de que lo que se diseña no tiene como objeto cubrir las necesidades de aumento natural de la población del municipio, sino crear la necesidad de crecimiento mediante la implantación de los usos que prescribe.

Siendo ello así, la vulneración de lo prescrito en el art. 10.1.a) del TRLS08 (LS07) ⁶ resulta, en principio, clara. Podría no obstante argumentarse que la declaración de intenciones y de “interés general” que se deduce de los convenios, acuerdos, adendas y protocolos suscritos por la CAM y el Ayto. justifican que existe una “necesidad” de transformación del suelo de tamaño envergadura. Por el contrario también puede decirse que “necesidad” no es sinónimo de “oportunidad”.

También puede deducirse del gráfico de la figura 3 que el aumento de población que la “rectificación” propone es de 72.003 hab. Y ello significa un 42,86% de la población existente en 2008 y un 50,69 % de la existente cuando se produjo la primera declaración del “interés general” municipal mediante la aprobación provisional del PGOU 99 (1)(10-07-98). En consecuencia, la vulneración de lo dispuesto en el art.15.6 ⁷ en relación con la DT.4ª del TRLS08(LS07) ⁵, también es clara.

Contra ello, y utilizando el mismo texto de la memoria del documento técnico (pág. 49):

*“ * Un enfoque de la regulación y la ordenación adecuado al carácter abierto y flexible que ha de tener un proyecto cuya ejecución **se extenderá al menos a lo largo de una década**, pero que ha de establecer de forma clara los mimbres básicos que:*

...

*La formación del Distrito Norte es, no sólo **una actuación de alcance regional, sino una transformación radical del municipio** y, como tal y en función de la primacía del interés público, es fruto de una intervención pública que*

** decide la necesidad de la intervención y adopta la iniciativa*

** desarrolla el planeamiento que constituye el marco de la intervención”*

podría decirse que el marco poblacional o de extensión ha de referirse al ámbito supramunicipal y los límites del 20% no se superan. Pero también se podría

⁶ a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al **suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen**, impedir la especulación con él y **preservar de la urbanización al resto del suelo rural**.

⁷ 6. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

replicar que, si ello es así, los instrumentos previstos por la Ley 9/1995 son los que cabría utilizar, aunque para ello fuera necesario disponer en primer lugar de un Plan Regional de Estrategia Territorial que aún no ha visto la luz.

3.1.c).- Sobre la relación entre el suelo urbanizable previsto en el PGOU 99 en su formulación de 1999 y el de la de 2008.

La versión 1998-99 del PGOU 99 establecía el siguiente cuadro de suelos urbanizables:

Cuatrenio	Sector	Sup. sector	SG. Adscritos	Sup.TOTAL
1er.Cuatr.	PP1	640.812	102.328	743.140
	PP2	280.080	48.862	328.942
	PP4	290.001	0	290.001
	PP5	400.877	0	400.877
Subtotal		1.611.770	151.190	1.762.960
2º.Cuatr.	PP3	765.632	136.096	901.728
Subtotal		765.632	136.096	901.728
SUNP	PP6	198.297	84.075	282.372
	PP7	138.870	5.523	144.393
	PP8	805.000	0	805.000
	PP9	650.635	1.369.337	2.019.702
Subtotal		1.792.802	1.458.665	3.251.467
TOTAL		4.170.204	1.745.951	5.916.155

Fig.4

Tras la aprobación de diversos Programas de Actuación y la subsanación del condicionado de aprobación que ahora se produce, la situación es ⁸ :

Cuatrenio	Sector	Sup. sector	SG. Adscritos	Sup.TOTAL
1er.Cuatr.	PP1	640.812	102.328	743.140
	PP2	280.080	48.862	328.942
	PP4	290.001	0	290.001
	PP5	400.877	0	400.877
Subtotal		1.611.770	151.190	1.762.960
2º.Cuatr. ⁹	PP3	765.632	136.096	901.728
	PP6	198.297	84.075	282.372
	PP7	138.870	5.523	144.393
	PP8	805.000	0	805.000
Subtotal		1.907.799	225.694	2.133.493
3er.Cuatr.	Distrito	12.310.733	¹⁰ 0	12.310.733
Subtotal		12.310.733	0	12.310.733
TOTAL		15.830.302	376.884	16.207.186

⁸ No se tienen en cuenta los pequeños cambios de superficie que el planeamiento de desarrollo ha establecido.

⁹ No se ha computado el Plan de Sectorización del Retamar de la Huerta pues no ha alcanzado la aprobación definitiva

¹⁰ No se computa el ámbito de "Las Presillas" pues estaba adscrito al suelo urbano

De estos datos se deduce que la superficie de suelo urbanizable de la versión de 2008 ha experimentado un aumento de casi el 280% respecto a la versión de 1999. Al mismo tiempo, los sistemas generales adscritos han sufrido una reducción del 78%.

Por tanto, se ha producido un cambio radical en el modelo de ciudad y la justificación que motivó la declaración del interés general municipal de la aprobación provisional de 1998 (1) no es la misma que la que motiva la efectuada en 2008 (21). Así pues, desde un punto de vista estrictamente técnico se trataría de dos aprobaciones provisionales distintas.

3.1.d) Sobre los coeficientes de ponderación de usos.

Los coeficientes que determinaba el PGOU 99 en su versión de 1999 eran los siguientes: (El uso de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública era el característico)

Uso/ Tipología	Vivienda c/ Régimen de Protección Pública	Vivienda Libre	Industrial	Terciario	Equipamiento Privado	Servicios e Infraestructuras	Aparcamiento
Coeficiente	1,0	1,4	0,9	1,3	0,8	0,5	0,5

Los que determina en su versión de 2008, tras la emergencia del Distrito Norte, son:

Uso/ Tipología	Vivienda c/ Régimen de Protección Pública	Vivienda Libre	Industrial	Terciario	Equipamiento Privado	Deportivo privado	Infraestructuras	Aparcamiento
Coeficiente	1,0	1,4	0,9	1,3	0,8	0,04	0,5	0,5

Ahora bien, desde 1999 hasta 2008 han sucedido muchas cosas en el mercado inmobiliario. El aprovechamiento urbanístico es un derecho de contenido eminentemente económico como muy bien expresa Gerardo Roger ¹¹:

El aprovechamiento urbanístico significa el valor económico del suelo urbanizado, es decir, “son euros”, si bien, por prudencia sociológica y operativa se establece en Unidades de Aprovechamiento (Uas).

Por lo tanto, el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la Administración es el equivalente al mismo porcentaje del valor del suelo urbanizado (no del porcentaje de la edificabilidad).

Pero ese contenido económico se cuantifica según el espacio y el tiempo. No tiene la misma cuantía, en idéntica fecha, el valor de repercusión del suelo por cada metro cuadrado de vivienda libre en el barrio de Salamanca de Madrid, que en Vallecas. Tampoco es igual el valor medio de repercusión del suelo para el mismo uso en el municipio de Madrid que en el de Cadalso de los Vidrios o Fuentidueña del Tajo, ni entre los de Alcorcón o Pozuelo de Alarcón. Y, desde luego, no tiene la misma cuantía (en euros) el valor de repercusión por cada metro cuadrado de vivienda libre, sea cual sea el municipio madrileño que se considere, en 1999 que en 2008. Entre esas fechas se ha producido lo que se ha venido en llamar la “burbuja” inmobiliaria. Los precios del suelo (en valor de repercusión) no han variado de la misma forma en el mercado de la vivienda libre que en el de la vivienda de protección pública e, incluso, los cambios legislativos en materia de vivienda protegida han hecho que sea una temeridad considerar razonable que el valor de repercusión para las distintas tipologías de vivienda y para los distintos regímenes que se les atribuyen, es siempre el mismo.

Los coeficientes de ponderación expresan el cociente que existe entre el valor de repercusión para un determinado uso y tipología y el correspondiente al del uso y tipología considerados característicos. Siendo esto así, no parece razonable en principio asignar idénticos coeficientes de ponderación a situaciones socio-económicas tan distintas como las de 1999 y 2008. Es cierto que, tras la formulación del documento técnico que sirve de base al Distrito Norte o al mismo tiempo que ella, el mercado inmobiliario se desinflaba pero no es menos cierto que las

¹¹ Entre otras, Los programas de Actuación Urbanizadora. Artículo para el I encuentro Urbanismo para los ciudadanos (Comunidad de Castilla la Mancha), 2008.

consideraciones de ese documento expresaban que era ajeno a esa situación. Si no fuera así debería haber previsto la inviabilidad económica a corto plazo del planeamiento que proponía, cosa que no hace.

Por tanto, si suponemos que el marco socio-económico que presupone el documento técnico se corresponde con el momento de pendiente nula de la variación de los precios del suelo (finales de 2007-principios de 2008), podemos estimar un valor razonable de los coeficientes de ponderación como sigue:

Una aproximación suficiente puede obtenerse a través de la fórmula de la norma 16 del RD 1020/1993 de valoraciones catastrales, que es la que se expresa a continuación:

$$Vv = 1.40 \times (Vs + Vc) \times Fl$$

Como el valor de Fl en la ponencia de valores de 2008 se ha fijado en 1.00, la fórmula queda:

$$Vv = 1.40 \times (Vs + Vc), \text{ siendo:}$$

Vv = Valor de venta, por m2 construido del producto inmobiliario

Vs = Valor de repercusión del suelo por m2 construido de un determinado uso y tipología

Vc = Valor de la construcción por m2 construido

Así, si Vs(vl) es el valor de repercusión para el uso de vivienda libre y Vs(vppb), Vs(vppl) son los valores de repercusión para los usos de vivienda de protección pública de clases VPPB y VPPL, los coeficientes de ponderación serán iguales a los cocientes Vs/(vl) / Vs/(vppb) y Vs/(vl) / Vs/(vppl).

Los valores de Vv, tanto para vivienda libre como para vivienda de protección oficial los obtenemos de estadísticas de la Comunidad de Madrid y de su Orden de 16/04/08 aunque estos últimos precios los ponderaremos por el factor 0.90 pues resultan ser precios por m2 útil y no por m2 construido. (Ver Doc.18)

Así tenemos que:

$$Vv(vl) = 3.313,90 \text{ €/m}^2$$

$$Vv(vppb) = 758 \times 1.60 \times 1.30 \times 0.90 = 1.418,98 \text{ €/m}^2$$

$$Vv(vppl) = 758 \times 1.60 \times 1.30 \times 0.90 \times 1.25 = 1.773,72 \text{ €/m}^2$$

Por otro lado, los valores de construcción, deducidos de los datos estadísticos de la CAM, y aumentados por el coeficiente 1.30, que recoge honorarios profesionales, gastos generales y beneficio industrial del constructor e impuestos que gravan la construcción (Tasa de Licencia de Obras e ICIO) son:

$$Vc(vl) = 507.72 \times 1.30 = 660.04 \text{ €/m}^2$$

$$Vc(vp) = 461.72 \times 1.30 = 600.24 \text{ €/m}^2 \text{ (da igual para vppb que para vppl)}$$

Despejando en la fórmula de valoración catastral:

$$Vs = (Vv / 1.40) - Vc \quad \text{y, sustituyendo:}$$

$$Vs(vl) = (3313,90 / 1.40) - 660,04 = 1.707,03 \text{ €/m}^2$$

$$Vs(vppb) = (1.418,98 / 1.40) - 600,24 = 413,31 \text{ €/m}^2$$

$$Vs(vppl) = (1.773,72 / 1.40) - 600,24 = 606,70 \text{ €/m}^2$$

Por tanto, si el uso característico del PGOU 99 es el de VPPB tendremos que el coeficiente de ponderación entre VPPL y VPPB sería:

$$Ch = 606,70 / 413,31 = \mathbf{1.47} \text{ (ahora consta como 1.00)}$$

Y el existente entre VL y VPPB:

$$Ch = 1707,03 / 413,31 = \mathbf{4.13} \text{ (ahora consta como 1.40)}^{12}$$

Como el uso característico es el de vivienda sujeta a “algún” régimen de protección y el 50% de las viviendas protegidas serán de promoción pública y el otro 50% de promoción privada, con poco error podemos establecer un valor de repercusión medio para ese uso en 510,00 €/m²c. Así, dejando al margen la relación entre las diversas clases de vivienda de protección y considerando esa tipología media, obtenemos un cociente de $1.707,03 / 510,00 = \mathbf{3.34 \text{ m}^2\text{tVL/m}^2\text{tVPP}}$ ¹³

Por otro lado, si tenemos en cuenta los datos sobre valores de repercusión del suelo según el uso publicados por la ponencia de valores redactada en 2008 para el municipio de Alcorcón, con efectos fiscales para 2009 (Doc.6 de los anexos), podemos deducir que, en la mayoría de los polígonos de valoración, el valor de repercusión del suelo es el mismo para suelos residenciales de vivienda libre que para los usos Comercial, Oficinas, Industrial y Turístico, con lo cual su coeficiente de ponderación sería 1,00. El cociente entre el valor de repercusión del suelo para vivienda libre y para aparcamiento resulta $(1.440 \text{ €/m}^2\text{t(s)VL} / 216 \text{ €/m}^2\text{t(s)Aparc.} = 6.67)$ de 6.67, o a la inversa, de 0.15. Respecto del uso de equipamiento la relación es $(1.440 \text{ €/m}^2\text{t(s)VL} / 1.080 \text{ €/m}^2\text{t(s)Eq.} = 1.33)$ de 1.33, o a la inversa, de 0.75.

Además, aparece como un nuevo coeficiente de ponderación el denominado Deportivo Privado -futura ciudad deportiva del Atlético de Madrid- que se cuantifica en la cifra de 0.04 pero se le permite una edificabilidad de 90.000 m². Es bastante dudoso que un equipamiento privado valga tan poco -en términos de aprovechamiento- pero lo que no ofrece dudas es que, si las ordenanzas permiten en este ámbito un uso complementario como equipamiento privado común -con la restricción del 35% de la edificabilidad- y de terciario y comercial - con la restricción

¹² De ese valor residual debería descontarse el coste de la urbanización. Como la cuota de urbanización, referida a m²t mantendrá la misma proporción que el coeficiente de ponderación, a los efectos de éste, el resultado será el mismo.

¹³ Es sostenido por la mayoría de los autores que la fórmula catastral para determinar el valor residual del suelo no es, en muchos casos, adecuada, y tan sólo es una simplificación del método de valoración residual estático. No obstante, como de lo que se trata es de obtener relaciones entre valores de repercusión, los resultados conseguidos no se separarán mucho de los que se hubieran dado utilizando el mismo método en su formulación más general.

del 25% de la edificabilidad- el coeficiente de ponderación no es correcto. Así, en la hipótesis del mejor y mayor uso tendríamos que de los 90.000 m2 de edificabilidad, sólo el 40% tendrían el nuevo coeficiente de 0.04. Del resto, un 35% tendrían el coeficiente de 0.8 y un 25% de 1.3. En conjunto, obtendríamos un coeficiente de:

$$0.4 \times 0.04 + 0.35 \times 0.8 + 0.25 \times 1.3 = \mathbf{0.621}$$

Estamos ahora en condiciones de obtener, de forma justificada, cuáles son los coeficientes de ponderación para el recién inaugurado tercer cuatrienio del PGOU 99 de Alcorcón ¹⁴.

Uso/ Tipología	Vivienda c/ Régimen de Protección Pública	Vivienda Libre	Industrial	Terciario	Equipamiento Privado	Deportivo privado	Aparcamiento
Coeficiente	1,0	3.34	3.34	3.34	2,50	0,62	0,5

Si ahora sustituimos los nuevos coeficientes en la fórmula de ponderación de las edificabilidades tenemos:

Uso	Edificabilidad	Coeficiente	Aprovechamiento (uas)
Ciudad Deportiva	90.000,00	0,62	55.800,00
Industria	549.606,75	3,34	1.835.686,55
Terciario	1.778.805,25	3,34	5.941.209,54
Vivienda protegida	1.068.412,00	1,00	1.068.412,00
Vivienda libre	1.260.000,00	3,34	4.208.400,00
TOTALES	4.746.824,00		13.109.508,09

En consecuencia, si bien la cifra referente a la edificabilidad se cumple, no sucede lo mismo con el aprovechamiento pues mientras el documento técnico, únicamente basado en convenios y no en datos objetivos da un valor de 0.4656 m2tuc/m2s, la realidad económica muestra que, en 2008, esa cifra debería ser de (13.109.508,09 uas / 12.120.070,67 m2s = 0,92 uas/ m2s) **1.08 uas/m2s** .

Vuelve a ser ahora de mayor relevancia lo dicho en la afirmación de Gerardo Roger. El aprovechamiento, derecho que se reparte la administración y los

¹⁴ De hecho, no existe justificación alguna en el documento técnico de porqué se adoptan esos valores para los coeficientes de ponderación, excepto el cumplimiento de los valores pactados en los convenios, pág.45 de las Normas Urbanísticas del documento técnico.

particulares no se refiere a la edificabilidad, sino al contenido económico que el Plan le asigna. Ese contenido depende del tiempo y del lugar y por ello no puede ser fruto de una simple convención (convenio). Así, analizando las cifras absolutas tendremos:

Aprovechamiento total:	13.109.508,09 u.a.s	
ASA:	11.798.557,28 u.a.s	
Valor en € de ASA		
ASA x Vs(VPP)		
11.798.557,28 x 510,0	6.017.264.213,00 €	
A deducir:		
Coste Urbanización		
90 €/m2s x 12.120.070,67 m2s	1.090.806.360,00 €	Estimación muy pesimista
Costes asumidos en convenios		
Cv.02-12-05	25.000.000,00 €	
Acuerdo 38-03-07	73.791.225,00 €	
Acuerdo 22-03-06 / Asist.técnica	1.250.000,00 €	
Total.....	4.826.416.628,00 €	
Por m2s aportado.....	398,22 €/m2s	
AnSA:	1.310.950,81 u.a.s	
Valor en € de AnSA		
AnSA x Vs(VPP)		
1.310.950,81 x 510,0	668.584.913,10 €	

Pero lo que recibe el Ayuntamiento de Alcorcón, según los coeficientes de ponderación fijados por convenio es exactamente: ¹⁵

$$1.080.889,89 \text{ u.a.s} \times 510,0 \text{ €/u.a.} = 551.253.843,90 \text{ €}$$

Mal negocio para el Ayuntamiento de Alcorcón, aun cuando reciba suelo para más VPP ¹⁶, pues por prudencia, a esa cantidad se le debería descontar el porcentaje correspondiente a los costes de urbanización de la cesión adicional:

$$(570.000,00 \text{ u.a.s} / 5.643.104,90 \text{ u.a.s}^{17}) \times 1.090.806.360,00 \text{ €} = 110.180.412,40 \text{ €}$$

$$\text{y, recibe neto: } 551.253.843,90 \text{ €} - 110.180.412,40 \text{ €} = \mathbf{441.073.431,50 \text{ €}}$$

La diferencia, en valor absoluto es grande (227.511.481,60 €) y en valor relativo, también (34% menos). Ahora bien, lo que indican estas cifras, cuyo cálculo podría haber sido más preciso y en el que se ha incluido un coeficiente de ponderación entre Vivienda Libre y otros usos derivados de la valoración catastral

¹⁵ Extraído de la distribución de aprovechamientos de la pág. 313 de la Memoria del Documento Técnico.

¹⁶ Porque, legalmente, podría ser compelido a sufragar los gastos de urbanización correspondientes, art.91.4.b) LSCM, cosa que parece deducirse que va a suceder de acuerdo con la estipulación 3ª párrafo 3º de la Adenda al Protocolo. Doc.2 Anexo

¹⁷ Aprovechamiento total expresado en el documento técnico.

igual a la unidad y con la que, al menos en el referido al uso industrial, no puedo manifestar mi acuerdo, no es sólo la merma en las potenciales plusvalías que el Ayuntamiento podría percibir. Muestra también, que sólo con este cálculo, que ha variado los coeficientes de ponderación, los compromisos adquiridos por las partes en los convenios, acuerdos o protocolos resultan más o menos equilibrados. Manteniendo los coeficientes de ponderación del documento técnico, que son los mismos (menos en el uso deportivo privado) de la versión del PGOU 99 de 1999 y que se han empleado para el primer y segundo cuatrienio, las cesiones de los propietarios resultan desproporcionadas. En consecuencia, sólo escogiendo unos coeficientes de ponderación irreales se consiguen entender esas cesiones y también se consigue adecuar el aprovechamiento a la cifra de 0.4656 u.a.s/m²s cuando el valor del mismo, en euros cuantificados en un tiempo y en un lugar, resulta próximo a 1,0800 u.a.s/m²s. Y así, al mismo tiempo que se justifica la bondad de la propuesta para los intereses municipales mediante asombrosas cesiones, se mitiga el impacto que la diferencia real con el aprovechamiento medio del resto de sectores de SUP y con los sectores que en SUNS se tramitan en la actualidad, podría causar.

Por otro lado, el negocio es excelente para los propietarios y para el Club Atlético de Madrid. Éste último adquirirá a precio irrisorio, de acuerdo con el 0.04 de coeficiente de ponderación, un aprovechamiento lucrativo importante y de más valor y, además, adquirirá la propiedad de 139,31 Has. Esta importante superficie, habida cuenta de que el municipio agota con esta actuación su capacidad de crecimiento, será en el futuro determinante pues no quedará otra posibilidad de desarrollo que la reforma interior, de forma similar a como lo ha sido en el caso del Real Madrid y su antigua ciudad deportiva.

3.1.e) Sobre la superficie computable a efectos de aprovechamiento.

De la superficie bruta del sector se han descontado, a efectos del cálculo de aprovechamiento, los terrenos ocupados por las vías pecuarias en su trazado actual. Sin embargo, aunque se remite a un estudio posterior de delimitación del dominio hidráulico superficial, el documento técnico no descuenta esta superficie. Puede ser que, al igual que ocurre con las vías pecuarias, los cursos de los arroyos queden

alterados –por entubación o por el movimiento de tierras-, pero ello no significa que el demanio actual no deba descontarse de la superficie bruta ¹⁸.

3.1.f) Sobre la inexistencia de estudio de viabilidad (LSCM) o económico-financiero (RP).

Salvo error, por defecto de información, no se ha podido verificar la existencia de esos estudios y tan sólo consta en el expediente municipal una breve nota del Interventor Municipal declarando la viabilidad del tercer cuatrienio y cuatro páginas al final de la memoria que bajo los títulos Programa de actuación y Estudio Económico y Financiero manifiestan de forma genérica su justificación . De existir, los datos económicos más adecuados para inferir los coeficientes de ponderación a que antes se ha hecho referencia, serían los que constasen en ese documento.

Con el escueto cuadro que abajo se reproduce se dan por despachados los únicos cálculos económicos de la actuación.

PROGRAMA Y ESTUDIO ECONOMICO						
DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)	PRESUPUESTO (millones €)	ORGANISMOS ACTUANTES			
			AYUNTAMIENTO	ENTIDAD CONCESIONARIA	PRIVADOS	OTROS ORGANISMOS
TOTAL 1º CUATRIENIO	5.984.486,00	13,21	1,51	113,49	0,37	0,02
TOTAL 2º CUATRIENIO	10.943.908,00	10,41	0,90	9,51		
TOTAL 3 CUATRIENIO	12.839.475,00	751,11			751,11	
TOTAL SIN PROGRAMAR	6.015.432,00	1,00			1,00	
TOTAL	35.783.301,00	775,73	2,41	123,00	752,48	0,02

Aun así, y prescindiendo del error que parece haber en la primera fila, el presupuesto para el nuevo DNA es 30,5 veces el que era en 1999 para todo el resto de suelo urbanizable, lo que indica, una vez más, que la aprobación provisional que entonces se produjo nada tiene que ver con la nueva de 2008.

¹⁸ La delimitación de ese demanio no resulta pacífica si se tiene en cuenta la jurisprudencia.

3. ENFOQUE TEORICO

La resolución por la que se levantaba el condicionado de aprobación definitiva del PGOU 99 de Alcorcón (Revisión del PGOU 87) decía lo siguiente:

RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 2008, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se hace público Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 27 de noviembre de 2008, por el que se aprueba definitivamente el levantamiento del aplazamiento de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón en el Distrito Norte.

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 27 de noviembre de 2008, se adoptó, entre otros, Acuerdo, del siguiente tenor literal:

1º El Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón fue aprobado definitivamente el 14 de enero de 1999 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. En el mismo se establecían distintas condiciones y ámbitos que fueron objeto de aplazamiento de la aprobación definitiva para la subsanación por el Ayuntamiento de Alcorcón de las deficiencias de que adolecían.

Con fecha 25 de marzo de 1999 el Consejo de Gobierno aprobó definitivamente algunos ámbitos y actuaciones señalados en el anterior Acuerdo, al haberse subsanado adecuadamente las deficiencias, dejando aplazados otros.

2º El presente expediente tiene por objeto la aprobación definitiva del Plan General de ordenación Urbana de Alcorcón, mediante el levantamiento de los ámbitos que quedan aún aplazados, cuya delimitación está configurada en los epígrafes A)2, A)6 y E)6 del apartado IV del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 14 de enero de 1999.

El ámbito total supone una superficie de 12.310.733 m² (1.231 Has). Está situado al Norte del término municipal de Alcorcón, entre las carreteras M-40 y M-50, ocupando todo el vacío existente entre los términos municipales de Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Madrid.

Los objetivos, parámetros y determinaciones urbanísticas básicas mantienen los que quedaron establecidos en el protocolo de intenciones suscrito entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Alcorcón, los propietarios del suelo y el Atlético de Madrid el 20 de enero de 2006, con las correcciones y matizaciones contempladas en la adenda firmada el 1 de octubre de 2007. Entre los aspectos más significativos hay que destacar los siguientes:

– El suelo afectado por el aplazamiento pasa a clasificarse como **suelo urbanizable programado**, a desarrollar con un único Plan Parcial, como Sector único y como un cuatrienio independiente, todo ello según terminología y modo de actuación establecido en la Ley 9/1995, legislación aplicable al presente expediente. El aprovechamiento unitario del Sector y de reparto será 0,4656 m² VPP/m² suelo y un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,3933 m²t/m²s, que supone un total de 4.841.811 m² edificables. El sistema de actuación será el de compensación.

En cumplimiento del convenio, entre objetivos propuestos, se ...

El condicionado de aprobación definitiva del PGOU 99 acordado el 14 de enero de 1999 establecía, en los epígrafes A)2, A)6 y E)6 del apartado IV:

IV.A.2): La reserva de infraestructura viaria establecida en el PGOU al Sur del Ventorro del Cano, no tiene adecuación a las determinaciones del Plan Regional, por lo que deberá sustituirse por una franja de protección o zona verde de transición, como espacio intersticial de conexión del suelo urbano y el no urbanizable.

IV.A.6): *(Como no existe el apartado IV.A.6 debe entenderse que se refiere al IV.A.4).* El Suelo Urbanizable no Programado de uso Residencial denominado Sector 9 “Las Cárcavas”, localizado en el margen oriental de la M-50 y al Norte de la carretera M-501, no se ajusta en su uso y localización al modelo municipal, ni al arquetipo de manzana establecido en la organización supramunicipal del territorio y no cabe situarlo, por las afecciones que conlleva, en las proximidades de un distribuidor principal.

IV.E.6): El ámbito de Suelo No Urbanizable, delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M-511, la autovía M-40, la carretera nacional N-V y la autovía M-50, en función a las determinaciones establecidas en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia territorial y de los programas, criterios y planes regionales en coordinación con las previsiones establecidas por los Planes Generales de los municipios colindantes (Madrid, Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón), ha de preservarse como suelo apto para ser considerado como una Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE) de carácter supralocal, que integre las clasificaciones y calificaciones necesarias para la protección de los valores medioambientales, urbanísticos y estratégicos de la Comunidad de Madrid y del municipio de Alcorcón.

Vemos a continuación la representación gráfica de lo que quedó condicionado en 1999 (fig.3.1) y lo que ha surgido después de la subsanación del mismo (fig.3.2).

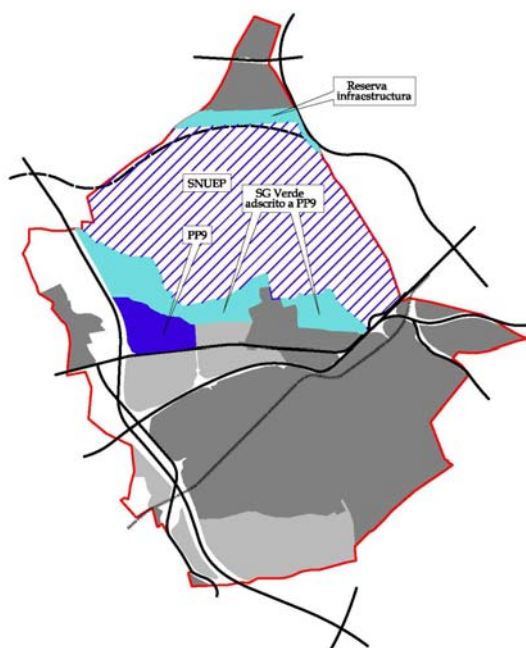


Fig.3.1

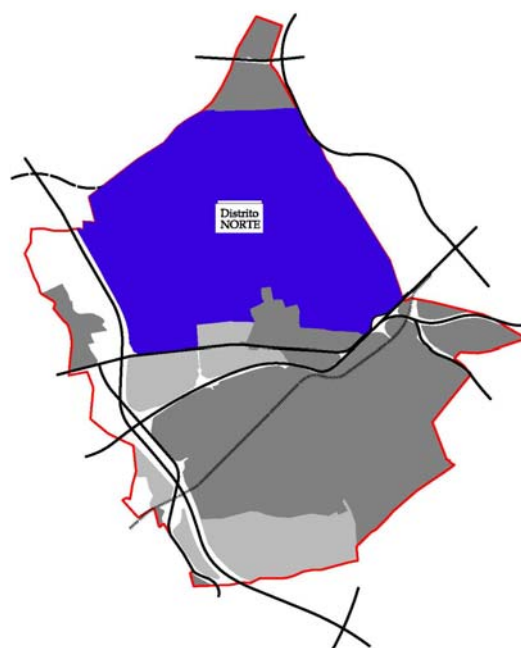


Fig.3.2

La “subsanación” ha tenido lugar utilizando la habilitación de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM. Dicha norma estipula lo siguiente:

Conservación de instrumentos urbanísticos

1. Todos los Planes de Ordenación Urbanística y los proyectos técnicos para su ejecución material aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente Ley.

2. Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbana o de Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal así como sus modificaciones o revisiones, que en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, habiendo cumplido los trámites exigidos por la legislación aplicable, estuvieran ya aprobados provisionalmente y estuvieran pendientes únicamente de su aprobación

definitiva, podrán ser objeto de ésta conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados, siéndoles de aplicación, una vez aprobados, la regla del número anterior.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con la aprobación inicial, mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados.

4. Los proyectos de Planes de Ordenación Urbanística, o de modificación o revisión de los mismos, cuyo procedimiento de aprobación, estando en tramitación, no hubieran alcanzado al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley el estado a que se refieren los números anteriores, solo podrán aprobarse definitivamente una vez adaptados en los términos del número siguiente.

5. No obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de este último.

Es decir, una transformación tan radical del modelo de desarrollo de un municipio se tramita al amparo de una disposición transitoria que deja en manos de la legislación anterior a la Ley 9/2001 el procedimiento oportuno. Y, sin embargo, exige para el planeamiento de desarrollo (apartado 3) su estricto cumplimiento. A decir verdad, incluso el equipo redactor mantuvo sus dudas “formales” hasta el último momento a juzgar por los informes que a su instancia fueron emitidos y obran en el expediente administrativo.

En un primer examen, la clave para determinar la adecuación del procedimiento parece estar en discernir si el instrumento que ahora se aprueba es una simple corrección del que obtuvo en 1998 la aprobación provisional municipal, o es otra cosa. Es decir, si la declaración de interés general que esa aprobación daba, abarca, sin más, a la que se produce en 2008. Ahora bien, desde esa perspectiva sólo se tiene en cuenta el lado municipal. Sin perjuicio del análisis de esa cuestión, resultará también de interés analizar qué es lo que ha ocurrido desde el lado comunitario. Es decir, si las condiciones suspensivas impuestas por el órgano competente para la aprobación definitiva, que constituían también, en 1999, una declaración del interés general comunitario, abarcan, si más, la mera corrección o suponen una cosa distinta en 2008.

Planteada así la cuestión, pueden responderse de forma independiente las cuestiones conexas para dilucidar después si la aprobación provisional a la que se refiere la DT.3ª de la LSCM es la que se produjo en 1998 y/o si la aprobación definitiva condicionada del PGOU 99 de 1999 se refería a unas condiciones suspensivas que ahora han sido cumplidas o no.

Como la “clasificación” de planes de ordenación que establecía el TRLS76, que resulta aplicable si lo es la DT.3ª de la LSCM no distinguía en principio la “calificación” de los instrumentos de planeamiento que modifican, revisan o rectifican a los primeros, de una forma tan sutil como ahora es preciso averiguar, lo inicial será preguntarse:

- a) ¿Qué es lo que representa el documento técnico?
- b) ¿Qué es lo que dice representar?
- c) ¿Existe concordancia entre lo que representa y lo que dice representar?

Sea la respuesta positiva o negativa al último interrogante, cabría además indagar sobre si:

- d) ¿es de aplicación la DT 3ª LSCM al caso?
- e) Si no lo es, ¿porqué razones jurídicas cabe argumentarlo?

Y, si existen:

- f) ¿No será la más determinante la imposibilidad jurídica de cumplir con el condicionado de aprobación de 1999?. ¿O que la misma Ley 9/2001 produjo ya la subsanación?

Sobre todas estas preguntas se indagará en adelante.

3.a) ¿Qué es lo que representa el documento técnico aprobado?

A esta pregunta sólo puede responderse, por utilidad, en sentido negativo. Es más fácil dilucidar qué es lo que no representa el documento técnico aprobado y decidir, por exclusión, la única posibilidad de calificación plausible.

Aunque sectoriza el suelo, no podemos decir que nos encontremos ante el proyecto de un Plan de Sectorización. Ello se deduce, entre otras cosas, por tres razones:

- a) Un plan de sectorización sólo lo es por aplicación de la Ley 9/2001, en su integridad, pues es ésta ley la que instituye el instrumento.
- b) Un plan de sectorización ha de presentar, para el trámite de aprobación , incluso inicial ¹⁹, la ordenación pormenorizada y, además, todo el contenido documental del art. 46. Y el proyecto que estudiamos no incluye ni la ordenación pormenorizada ni el estudio de viabilidad.
- c) Un plan de sectorización no abre un cuatrienio, es más, debe tener como límite el aprovechamiento medio ponderado del resto de sectores. Sin embargo, ese aprovechamiento medio es, sin contar con el PP9 y tal y como figura el cálculo en el Proyecto de Sectorización del Retamar de la Huerta, de **0.4200** uas/m2s. Y el aprovechamiento del proyecto de rectificación se fija en **0.4656** uas/ m2s.

NOMBRE	Sup.Total m2s	Edif. m2c	UA m2c(vp)	Aprov.Unit. UA / Sup
PP1 La Princesa	743.140	278.549	298.445	0.40
PP2 Barranco Crinche	328.942	123.344	132.154	0.40
PP3 Los Palomares	901.632	337.990	362.133	0.40
PP4 Cárcavas Este	290.001	118.900	107.961	0.37
PP5 Ctra.Villaviciosa	400.877	164.360	149.239	0.37
PP6 C.T. La Princesa	282.372	50.000	51.000	0.18
PP7 Parque Ocio Univ.	144.393	55.000	56.975	0.39
PP8 El Lucero	805.000	337.411	438.634	0.54
PP12 La Ronda	88.486	58.600	69.600	0.79
TOTALES	3.984.843	1.542.154	1.666.141	0.42

No es tampoco, aunque abra un nuevo cuatrienio, un Programa de Actuación Urbanística de los del TRLS76. Aunque el texto de la aprobación definitiva que figura al inicio de este apartado se refiera a que el suelo pasa a tener “...en la terminología de la Ley 9/1995 ?...” la clasificación de suelo urbanizable programado, la denominación no pasa de ser una mera ficción. De un lado, porque si de un programa de actuación

¹⁹ Art.58 LSCM en relación con los arts.46 y 48

urbanística se tratase, debía contar con un estudio económico-financiero (art.74 RP) y éste no existe con el contenido necesario, salvo error o deficiencia de documentación. De otro porque a fecha de la primera aprobación municipal, el término “Programa de Actuación Urbanística” había desaparecido ya de la DT 4ª de la LSCM por el art.15.21 de la Ley 14/2001 de la CAM y había sido sustituido por “Plan de sectorización”.

Y tampoco puede decirse que se trate de una modificación puntual, sustancial o no, del plan general. Lo contrario, dada la naturaleza y trascendencia de los cambios en la estructura general que se proponen, sería desvirtuar lo que el legislador autonómico dispuso en el art.67 LSCM, sin olvidar que las modificaciones no pueden “clasificar” el suelo.

Podría decirse que, si no fuera por las propuestas urbanísticas concretas, estuviésemos ante una adaptación a la LSCM de las previstas en la DT.3ª.5 del mismo cuerpo legal porque, en definitiva, al aplicarse en el proyecto que estudiamos las previsiones de la DT.3ª.3, el ámbito concreto del DNA queda “adaptado”. Pero si bien ese concreto ámbito queda adaptado, el resto del ámbito espacial del municipio queda fuera de la adaptación. La DT.3ª.5 dice que la adaptación –de todo el término municipal- *“podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, a la calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios y usos admisibles y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo”*. Esa adaptación mínima, para el ámbito concreto del DNA se da, pero no sucede lo mismo con el resto del término municipal. Podría decirse que el resto del término ya tiene fijada la clasificación y, en su caso, las otras determinaciones, pero ello no es así pues aún no se ha producido la aprobación definitiva de algunos sectores y, sin embargo, el que da origen al DNA, sí la ha obtenido. Podría decirse también que se trata de una adaptación parcial –en función del espacio o del tiempo- pero creo que ello no sería más útil que hablar del sexo de los ángeles o de la teoría del punto gordo ya que es obvio que la categoría “adaptación parcial” aún no ha nacido dentro del ordenamiento jurídico urbanístico de la Comunidad de Madrid, aunque sí lo haya hecho la **“revisión parcial”** del art.68.3 LSCM.

Delimitado así, en sentido negativo, lo que pueda representar el proyecto de plan que da lugar al DNA, sólo quedan dos posibilidades. Una es que se trate de una “Rectificación” de la propuesta municipal de revisión del PGOU que se hizo en 1998 y la otra es que, simple y llanamente, se trate de una genuina revisión, pero no del PGOU del 87, sino del PGOU del 99.

Y aun en el caso de que se tratase de una “Rectificación” cabría discernir si ésta se hace para cumplir las condiciones suspensivas que el acuerdo de aprobación definitiva condicionada de 1999 impuso, o se hace para otra cosa.

3.b) ¿Qué es lo que dice representar?

El proyecto se denomina a sí mismo como “Rectificación para Aprobación Definitiva” del PGOU de Alcorcón. Según el DRAE, de las 7 acepciones que da al término “rectificar” sólo tres parecen de aplicación razonable:

- 1) Contradecir a otro en lo que ha dicho, por considerarlo erróneo
- 2) Modificar la propia opinión que se ha expuesto antes
- 3) Enmendar uno sus actos o su proceder (y “enmendar” <> corregir, quitar defectos”)

De acuerdo con ello, como quiera que lo mostrado por la resolución sobre su aprobación definitiva es que se trata de subsanar las deficiencias que se apreciaron en la aprobación definitiva de 1999, el tercer significado parece el más adecuado. No obstante, los dos primeros significados también forman parte, no ya del documento técnico, sino del procedimiento en el que se ha gestado. En efecto, como puede verse en el apartado 2.3, por acuerdos de 30-06-03 y 26-11-03, la corporación municipal “anula” sus actos anteriores tendentes a conseguir lo mismo que ahora se pretende. Ello no puede tener más motivo que la constatación de la necesidad de contradecir lo que se había hecho porque se consideraba erróneo. Después, cuando la misma corporación, en la firma del primer convenio manifiesta que la anulación de los actos anteriores no significa que se haya desentendido de la necesidad de atender el desarrollo del área, está, en realidad “modificando” la propia opinión que dio para

anularlos. Nada hay de irregular en ello pues la administración municipal está haciendo uso de su “*ius variandi*” ni tampoco lo hay en que lo haga la administración autonómica, pero esas actuaciones, en relación con la aplicación de la DT.3ª.2, tienen a mi entender sus correspondientes efectos.

No obstante, más allá del significado literal del término “rectificación”, el sentido normativo que ha de dársele es el del art. 48.C de la Ley 9/1995:

“C) Al resolver sobre la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento formulado por un municipio, la Comunidad de Madrid podrá, además de acordar pura y simplemente su aprobación o denegación, disponer el aplazamiento de dicha aprobación, con devolución del expediente, por todos o algunos de los siguientes motivos:

- a) Deficiencias de legalidad a subsanar por el Municipio.*
- b) Correcciones, modificaciones o innovaciones derivadas de la compatibilización con la Ordenación del Territorio Regional, a introducir por el Municipio.*

*El aplazamiento de la aprobación implicará la **rectificación** por el Municipio de las determinaciones y de los documentos del correspondiente instrumento de planeamiento para su sometimiento a aprobación definitiva. Si esta rectificación supone la introducción de modificaciones sustanciales, deberá someterse de nuevo, antes de su elevación a aprobación definitiva, a los trámites establecidos de información pública e informe de las Administraciones y Organismos interesados, **así como proceder a nueva aprobación provisional** del Pleno de la Corporación. El documento definitivo deberá remitirse a la Comunidad de Madrid en el plazo máximo de seis meses a contar desde la notificación de la decisión de aplazamiento de la aprobación definitiva.”*

Este artículo fue derogado por la LSCM y en ésta, el término “rectificación” ha desaparecido. En parte, en su lugar, ha emergido el texto del art. 62 de la LSCM:

2. El órgano competente para la aprobación definitiva podrá adoptar, motivadamente, alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el Plan o su modificación o revisión en sus propios términos.*
- b) Aplazar, motivadamente, en todo o en parte, la aprobación definitiva del Plan, hasta la subsanación de los reparos que hayan impedido ésta o, en su caso, de las precisiones o modificaciones de determinaciones que se estimen procedentes o las deficiencias técnicas que hayan sido apreciadas. Sólo podrá exceptuarse del aplazamiento y aprobarse definitivamente concreta o concretas partes del Plan que sean susceptibles de gestión, aplicación y ejecución autónomas.*
- c) Denegar motivadamente la aprobación definitiva del Plan.*
- d) **Aprobar condicionadamente el Plan, quedando su eficacia suspendida** hasta el cumplimiento de las modificaciones señaladas por el Consejo de Gobierno.*

Así, se considere “rectificación de las determinaciones y documentos”, en terminología de la Ley 9/1995 o se considere “subsanación de los reparos” en la de la LSCM, el documento técnico que se autodenomina “Rectificación para Aprobación definitiva” debe tener un contenido sustantivo suficiente para la subsanación o

rectificación, con el objeto, única y exclusivamente de cumplir las condiciones SUSPENSIVAS impuestas.

El documento complejo que analizamos está compuesto de un lado por un número de documentos simples mayor de lo que sería necesario y por otro carece, entre otros, de un verdadero informe de viabilidad económica. Y, además, excede del mero objeto de la subsanación para proponer una ordenación alternativa, nueva y distinta que transforma, como en su memoria reconoce, la estructura general urbanística del término municipal.

“La formación del Distrito Norte es, no sólo una actuación de alcance regional, sino una transformación radical del municipio y, como tal y en función de la primacía del interés público, es fruto de una intervención pública que

** decide la necesidad de la intervención y adopta la iniciativa*

** desarrolla el planeamiento que constituye el marco de la intervención”*

No es, por tanto una “rectificación” de las del art.48.C) de la Ley 9/1995. Y, si no es eso, ¿qué otra cosa puede ser?. Sólo nos queda, eliminado el genuino sentido jurídico del término, su significado literal, es decir, que es un documento que corrige otro anterior, que contradice a lo que en ése se dijo y que modifica la propia opinión de quién lo formuló. Y, en este caso, modifica tanto la opinión de la administración municipal como la de la administración autonómica.

3.c) ¿Existe concordancia entre lo que representa y lo que dice representar?

Hasta ahora, hemos intuido que NO. Veamos entonces porqué.

Cualquier condición suspensiva ha de cumplirse en sus justos términos para que proceda apreciar el levantamiento de la suspensión. Si no se cumple en sus justos términos no puede apreciarse que la condición se ha cumplido y, en consecuencia, no se desplegarán los efectos del levantamiento. Si las condiciones no se cumplen en sus justos términos, pero satisfacen el interés de las partes, lo que se está produciendo es una novación del vínculo jurídico que las unía, pero no el cumplimiento estricto de las obligaciones que les ligaban.

Esta posibilidad de la novación, que para sujetos privados que regulan sus actuaciones por el derecho privado es legítima por el principio de la libertad de pacto, no resulta tan evidente para sujetos públicos que ejercitan sus potestades

públicas y que se rigen por el principio constitucional de pleno sometimiento a la Ley y al Derecho y el principio legal de pleno sometimiento al procedimiento.

En nuestro caso, vamos a analizar, una por una, las condiciones suspensivas que debían ser cumplidas a través de una “rectificación” de las del art.48.C) de la Ley 9/1995.

El condicionado IV.A.2) decía así:

IV.A.2): La reserva de infraestructura viaria establecida en el PGOU al Sur del Ventorro del Cano, no tiene adecuación a las determinaciones del Plan Regional, por lo que deberá sustituirse por una franja de protección o zona verde de transición, como espacio intersticial de conexión del suelo urbano y el no urbanizable.

Si nos fijamos en la figura 3.1, la reserva de infraestructura que proponía el redactor del PGOU en su versión de 1998 no podía ser infundada pues a la postre se evidencia que la prolongación de la M-45, aunque no coincide exactamente con el trazado que ahora se propone, la hacía posible.

Se habla también de que la reserva no se adecua a las determinaciones del Plan Regional y, si se entiende que el “Plan Regional” mencionado es el “Plan Regional de Estrategia Territorial” del que habla la Ley 9/1995 podemos concluir que éste, a la fecha de redacción de esta monografía, no existe.

Al final se dice que la reserva de infraestructura deberá sustituirse por una franja de protección o zona verde de transición (Sistema General Verde en la terminología del PGOU 99 versión 1998 y Ley 9/1995), como espacio intersticial de conexión del suelo urbano (área industrial del Ventorro del Cano) y el no urbanizable. Pues bien, el documento técnico que se autodenomina de rectificación, no crea esa franja pues ahora no hay suelo “no urbanizable” que separar ya que se produce un continuo entre suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado. No se ha dado pues, cumplimiento, en sus estrictos términos, a la condición.

El condicionado IV.A.6) decía así:

IV.A.6): El Suelo Urbanizable no Programado de uso Residencial denominado Sector 9 “Las Cárcavas”, localizado en el margen oriental de la M-50 y al Norte de la carretera M-501, no se ajusta en su uso y localización al modelo municipal, ni al arquetipo de manzana establecido en la organización supramunicipal del territorio y no cabe situarlo, por las afecciones que conlleva, en las proximidades de un distribuidor principal.

Cierto es que no le faltaba razón a la administración autonómica, aunque quizá no por los motivos que expresa en su resolución. El PP 9 era un sector de suelo urbanizable no programado que abarcaba un área de 650.635 m²s al que se le adscribían 1.369.067 m² de “sistema general verde”. En total 2.019.702 m²s que producían 278.317 uas., es decir 0.1378 uas/m²s. No parecía razonable que el sector de mayor extensión geográfica resultase con un aprovechamiento inferior al 35% del aprovechamiento medio ponderado del resto. Pero ese sector PP9 tenía una gran virtualidad, aportaba 1.369.067 m² de zona verde al cumplimiento de los estándares urbanísticos de la época. Ello significa, que en la versión del PGOU de 1999, este sector aportaba casi el 42% de las zonas verdes.

Ahora bien, los motivos que esgrimía la condición suspensiva eran tres:

- a) no se ajusta en su uso y localización al modelo municipal
- b) no se ajusta al arquetipo de manzana establecido en la organización supramunicipal.
- c) No cabe situarlo, por las afecciones que conlleva, en las proximidades de un distribuidor principal.

Respecto del motivo a) debe decirse que el modelo municipal lo define quien tiene la potestad para formularlo, es decir, la administración municipal. Por esta razón el motivo no puede subsumirse en los dos tipos de controles que puede realizar el órgano competente para la aprobación definitiva.

Estos controles son dos, expresados por la ley 9/1995 con gran claridad. Uno es la sujeción del planeamiento a la legalidad urbanística sin que pueda rebasarse el límite de la discrecionalidad inherente a la ordenación urbanística. Otro, el de la sujeción del planeamiento urbanístico al superior interés general que implica la ordenación territorial. Así, lo vertido en la justificación a) excede de la potestad que la propia legislación autonómica otorga a la administración autonómica.

Después, el motivo b) hace referencia a un supuesto arquetipo de manzana que no ha sido definido aún por el instrumento adecuado, es decir, por el PRET.

Por último se dice que no cabe situarlo, por las afecciones que conlleva, en las proximidades de un distribuidor principal. Suponiendo que ese distribuidor principal sea la M50 es verdad que el uso residencial en las proximidades no resulta adecuado pero parece olvidar el informante autonómico que existía un uso de servicios que sí podía situarse junto a ese distribuidor y que la extensión del PP9 era de tal dimensión, que los usos podrían haberse distribuido (en 1999) de forma adecuada mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

Pero, en cualquier caso, lo que dice la condición suspensiva es que el PP9 no tenía un uso y localización adecuados. Cumplir la condición suspensiva consistiría pues en ubicar y dar un uso adecuado a ese PP9 sin reducir la contribución que realiza a la red de zonas verdes. Sin embargo, lo que hace el documento de “rectificación” es laminar el previsto PP9 y subsumirlo genéricamente en un ámbito geográfico mucho mayor, pero sin sustantividad propia. No disminuye la dotación de zonas verdes, es verdad, pero la refiere a un ámbito superficial y de edificabilidad mucho mayor ²⁰.

El condicionado IV.E.6) decía así:

IV.E.6): El ámbito de Suelo No Urbanizable, delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M-511, la autovía M-40, la carretera nacional N-V y la autovía M-50, en función a las determinaciones establecidas en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia territorial y de los programas, criterios y planes regionales en coordinación con las previsiones establecidas por los Planes Generales de los municipios colindantes (Madrid, Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón), ha de preservarse como suelo apto para ser considerado como una Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE) de carácter supralocal, que integre las clasificaciones y calificaciones necesarias para la protección de los valores medioambientales, urbanísticos y estratégicos de la Comunidad de Madrid y del municipio de Alcorcón.

Si se observa bien, el ámbito geográfico definido por la condición es el área rayada de la figura 3.1 y no se extiende hasta la entonces M-501, es decir, no abarca el ámbito del laminado PP9. Tampoco el ámbito al que se refiere colinda con el municipio de Pozuelo de Alarcón, pues sólo una parte del Ventorro del Cano, que no está afectada por la suspensión, lo hace.

Más adelante se dice que el ámbito *“en función a las determinaciones establecidas en el Documento de Bases del PRET y de los programas, criterios y planes regionales...”*, ha de preservarse *“como suelo apto para ser considerado como una Unidad de Desarrollo*

²⁰ Comprobados los estándares del RP y de la LSCM, la suma de zonas verdes existentes y las propuestas cumplen con ambos.

Equilibrado (UDE) de carácter supralocal...". Pues bien, de todo lo que se decía, sólo se ha cumplido con una cosa: el ámbito, en función a los criterios regionales –plasmados en convenios y protocolos- debía preservarse, pero no se ha preservado, para ubicar una UDE. Además, el art.48.B.a) del Ley 9/1995 habla de “previsiones” –no criterios-, planes y programas, es decir de decisiones anteriores siempre a la aprobación definitiva y no posteriores. Matizaré ahora esta afirmación tan rotunda.

En primer lugar, no hay programa, previsión o plan regional alguno que yo conozca, salvo error, que especifique la conveniencia o necesidad de firmar un protocolo –evidencia de un criterio pero de nada más- para el desarrollo del DNA de Alcorcón. En segundo lugar cabe preguntarse qué es una UDE. De la lectura del documento de bases del PRET se puede deducir que una UDE es un ámbito geográfico, más o menos concreto, donde se proyecta una actuación derivada de la potestad urbanística directa o de la potestad de ordenación del territorio que ostenta la CAM. Ahora bien, una UDE puede ser un término técnico-político pero no es un término jurídico ya que el Documento de Bases no vincula más que al Legislativo Autonómico ²¹. Así, en tanto en cuanto el PRET no se apruebe, el significado jurídico de lo que sea una UDE resulta irrelevante y no puede condicionar un acto reglado como lo es del de la aprobación definitiva de un PGOU ni puede ser una razón integrada en el contenido discrecional de la misma. Incluso si hiciésemos un ejercicio de “derecho-ficción” nos encontraríamos con el siguiente panorama.

Una UDE debería instrumentarse mediante los dos únicos medios que la Ley 9/1995 habilita. Podría declararse como una Zona de Interés Regional o como un Proyecto de Alcance Regional. El único problema estriba en que ambos deben derivar de un PRET que aún no existe. Por lo tanto, si una UDE no puede ser declarada más que en el marco de un Plan que aún no existe, es que no puede ser declarada.

En consecuencia, si una UDE no puede aún declararse ni ejecutarse porque no hay PRET que lo permita, es inconcebible que un mero instrumento de “rectificación” para aprobación definitiva de un PGOU, lo haga, por mucho que

²¹ El legislador puede autolimitarse, pero mientras no legisle, dentro de esas limitaciones, ninguna norma obligará a aquellos que están obligados a obecerla.

coincida el interés general municipal y autonómico expresado no sólo en convenios sino también declarado en los actos administrativos correspondientes.

Por puro respeto no me entretendré en analizar el último inciso del condicionado *“que integre las clasificaciones y calificaciones necesarias para la protección de los valores medioambientales, urbanísticos y estratégicos de la Comunidad de Madrid y del municipio de Alcorcón.”*, ya que resulta evidente que los valores que se citan en primer lugar han sucumbido a los demás, y porque ese hecho, en sí mismo, puede ser inmoral pero no antijurídico.

Lo que si resulta relevante es que el condicionado de aprobación no ha podido ser cumplido porque no ha podido ser declarada una UDE.

En resumen, el documento técnico que se aprueba definitivamente, no da cumplimiento a las condiciones suspensivas del aplazamiento de la aprobación definitiva de 1999. Lo que hace es proyectar una propuesta que ha sido preaceptada expresamente por la administración municipal y por la administración autonómica – ver convenios- como subsanante de las condiciones suspensivas. Y una cosa es entender que se han cumplido las condiciones suspensivas y otra muy distinta que en efecto ello se haya hecho. Lo primero, sin lo segundo, significa NOVAR y NO CUMPLIR con aquéllas condiciones. El efecto inmediato es que la aprobación definitiva condicionada del PGOU de 1999 no es ya tal y que la subsanación de las condiciones responde a un “nuevo” interés general, tanto de la administración municipal como de la autonómica. En esta situación, la aplicación de la DT.3ª.2 de la LSCM, resulta exorbitada.

3.d) ¿es de aplicación la DT 3ª LSCM al caso?

Ya hemos visto que NO lo parece pues ni tenemos una aprobación provisional municipal en 2008 que formule su modelo de ordenación de acuerdo con el previsto en 1998 ni tenemos una aprobación definitiva autonómica en 2008 con los mismos criterios que se expresaron en 1999 para imponer un condicionado suspensivo. Estamos ante un nuevo proyecto de plan general con sustanciales diferencias respecto al proyecto que obtuvo la aprobación provisional hace casi una década. Este nuevo proyecto además programa un tercer cuatrienio, lo que quiere decir, a la luz

de lo previsto por el art. 48 TRLS76, que se está revisando el programa de actuación del PGOU versión 1999 sobre un ámbito “suspendido”. Si antes no se levanta la suspensión sobre el ámbito, nada podrá revisarse, por lo que no cabrá declarar un tercer cuatrienio, que sólo le afecta a él, hasta después de la aprobación definitiva.

No debe olvidarse que la suspensión resuelta en 1999 no implica que no exista planeamiento general sobre el ámbito afectado, sino que sobre él se proyecta aún, pues no ha sido desplazado en ese ámbito concreto, el PGOU 87.

3.e) ¿porqué razones jurídicas cabe argumentarlo?

Además de las anteriormente expresadas, existen otras:

Recordando el literal de la DT.3ª.2 que dice así:

*“Los proyectos de Planes generales de Ordenación Urbana o de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal **así como sus modificaciones o revisiones**, que en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, habiendo cumplido con los trámites exigidos por la legislación aplicable, estuvieran ya aprobados provisionalmente y estuvieran pendientes únicamente de su aprobación definitiva, podrán ser objeto de ésta conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados, siéndoles de aplicación, una vez aprobados, la regla del número anterior.”*

se debe decir.

3.e.1.- El amparo de la DT.3ª no se refiere en nuestro caso al proyecto de Plan general que obtuvo la aprobación provisional en 1998 pues la adhesión al mismo que supone el Distrito Norte representa, cuando menos, una modificación sustancial. Y es ésta, la modificación –o en mi opinión revisión- la que alcanza la aprobación provisional en 30-07-2008, no en 1998.

3.e.2.- El 14-08-2001 tuvo lugar, justo antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2001, la aprobación provisional del primer intento de subsanación, que obtuvo una nueva aprobación definitiva “parcial” o condicionada. La nueva aprobación provisional de 30-07-2008 sustituye a la mencionada, pero con efectos “ex nunc”, sin que pueda subsumirse en el supuesto de hecho de la DT.3ª.

3.e.3.- La propia Ley 9/1995 vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la LSCM y a la que es preciso remitirse en nuestro caso si fuese de aplicación la DT.3ª, dice:

*El aplazamiento de la aprobación implicará la **rectificación** por el Municipio de las determinaciones y de los documentos del correspondiente instrumento de planeamiento para su sometimiento a aprobación definitiva. Si esta rectificación supone la introducción de modificaciones sustanciales, deberá someterse de nuevo, antes de su elevación a aprobación definitiva, a los trámites establecidos de información pública e informe de las Administraciones y Organismos interesados, **así como proceder a nueva aprobación provisional** del Pleno de la Corporación. El documento definitivo deberá remitirse a la Comunidad de Madrid en el plazo máximo de seis meses a contar desde la notificación de la decisión de aplazamiento de la aprobación definitiva."*

Como ya se ha demostrado antes, la rectificación implica modificaciones sustanciales, lo que también puede inducirse indirectamente del cumplimiento del requisito de nueva información pública e informes, pero no del cumplimiento fundamental que es proceder a una NUEVA aprobación provisional. Si es NUEVA la aprobación provisional de 2008, que lo es, la DT.3ª.2 no es de aplicación. Dicho de otro modo, la propia y pretendida ultravigencia de la Ley 9/1995 enerva la posibilidad de la aplicación de la DT.3ª.2 a nuestro caso.

3.e.4.- Si se hace una interpretación teleológica de la DT.3ª recurriendo a la exposición de motivos de la Ley 9/2001 "*... . Dentro de las disposiciones transitorias, ... , la Segunda, a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas para ser aplicadas a los planes y normas vigentes a la promulgación de la presente Ley; la Tercera, a la conservación de los instrumentos urbanísticos, **destacando el hecho de que los Planes de Ordenación Urbanística DEBERAN adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años desde su vigencia;** ... "*, cabría concluir que la sanción prevista por la Ley en caso de no adaptación, sería la no conservación de los instrumentos urbanísticos. Lo cierto es que esa declaración de principios fue matizada en la DT.3ª.5 de tal forma que el imperativo "deberá" dio paso únicamente a la potestad, que no obligación, de la administración Autonómica para requerir la adaptación. Y en nuestro caso, a que después de 9 años, no haya hecho uso de esa potestad y además a declarar que, al menos en los cuatro años del tercer cuatrienio no lo hará. Si existe o no arbitrariedad en la actuación de la administración autonómica es algo que sólo podrá apreciarse en el futuro pero ello no obsta para apreciar un "indicio" de actuación divergente con lo deseado por el legislador.

3.e.5) Una disposición transitoria, que es una norma emanada del ejercicio de una determinada competencia legislativa, no puede desplazar o impedir la debida aplicación de otra que emana de una competencia legislativa distinta, bien sea por

razón de la materia sobre la que se proyecta, bien sea porque los órganos legislativos son distintos y no están sujetos a jerarquía .

La LSCM es una norma urbanística, sobre la específica materia urbanística que el art. 148.1.3ª CE, en relación con el Estatuto de Autonomía, atribuye a la Comunidad de Madrid. Así se argumenta, en repetidas ocasiones, en su exposición de motivos. La DT.3ª, interpretada en sentido estricto, se refiere al marco normativo urbanístico anterior a la propia vigencia de la LSCM y, en modo alguno, a legislación autonómica sobre distinta materia o a legislación estatal. Existen materias distintas que inciden en la ordenación del territorio y el urbanismo, pero que no son específicamente subsumibles en estas dos. La autonomía local, el medio-ambiente, el régimen jurídico de las administraciones públicas, el procedimiento administrativo común, la configuración básica del derecho de propiedad, entre otras, son materias distintas que inciden sin lugar a dudas en las materias precitadas, aunque sobre ellas, la potestad legislativa ya no es exclusiva de las Comunidades Autónomas.

Si la interpretación de la DT.3ª se hace en sentido amplio, pudiera concluirse que imperaría sobre las normas urbanísticas autonómicas e incluso sobre las normas en materia de ordenación del territorio también de origen autonómico. Yendo un poco más allá –comenzando una arriesgada aventura- pudiera decirse también que, sobre el resto de las materias, dentro de su competencia, las normas dictadas por el mismo órgano legislativo resultan igualmente afectadas y/o desplazadas.

Si vamos más allá, la interpretación resulta exorbitante. Me referiré a tres concretas normas: la Ley 2/2002 de la CAM, la Ley 9/2006 y la 8/2007 estatales.

En referencia a la primera y según reza su exposición de motivos, la CAM se adelantó al Estado en la transposición de la Directiva 2001/42/CE. La notable diligencia del legislativo autonómico fue seguida por la Ley 9/2006, que vino a transponer, en el ejercicio de la potestad exclusiva en legislación básica en materia de medio-ambiente del art. 149.1.23ª CE, y con carácter uniforme para todo el Estado, la misma Directiva. Si no se hubiese hecho, la Directiva habría sido de aplicación directa e invocable por cualquier ciudadano. Pero en esta materia, la medioambiental, el carácter básico de la regulación estatal no significa exactamente lo que en otras. La legislación estatal tiene el carácter de mínimo insoslayable y las

CCAA no pueden hacer otra cosa que imponer condiciones de protección más estrictas o desarrollar reglamentos. Por esa razón, ninguna norma autonómica puede impedir, mediante disposiciones transitorias, la imperativa aplicación de un régimen de protección medioambiental mínimo cuya competencia legislativa corresponde al Estado. Ni siquiera, por la naturaleza del origen de la norma medioambiental autonómica –transposición de la Directiva Europea- y por ser una norma posterior, resultaría de aplicación la DT.3ª.2 de la LSCM.

Y, si eso fuera discutible, lo que no admite argumentación razonable en contra es que la Ley 9/2006 es de plena aplicación en el procedimiento de aprobación del instrumento que ha dado origen al DNA.

Igualmente sucede con la elusión de lo preceptuado en la Ley 8/2007 y reiterado en el TRLS08. No es posible que una disposición transitoria emanada de un órgano legislativo autonómico perturbe el régimen de aplicación de una norma estatal dictada en el ejercicio de potestades estatales. Aunque la Ley 8/2007 no es una norma urbanística, en el legítimo ejercicio de la potestad legislativa sobre *“condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica y de protección del medio ambiente, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1ª, 13ª, 18ª y 23ª de la CE”*, establece en su disposición transitoria 4ª:

“Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por 100 de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.”

Por lo tanto, como ya ha podido verse en el apartado 2.4 que se rebasa el límite de incremento del 20% de la población y de la superficie de suelo urbanizado, la nueva actuación de urbanización obligaría a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, es decir, debería “revisarse” el PGOU sobre la totalidad del ámbito municipal y no restringida únicamente al nuevo sector denominado Distrito Norte de Alcorcón.

Ahora bien, para decir esto habrá que determinar primero si la CAM ha establecido en qué casos el impacto de una actuación de urbanización implica la revisión del PGOU.

Si fuese de aplicación la Ley 9/1995, como se ha pretendido en virtud de la DT.3ª.2, tendríamos que (art.44):

Artículo 44.

Revisión. Concepto y procedencia

1. La **reconsideración total** de la ordenación establecida por los Planes territoriales y urbanísticos **o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación**, da lugar a y requiere la revisión de dichos Planes.

En la revisión, la Administración pública competente **ejercita de nuevo, en plenitud, la potestad de planeamiento.**

Si lo fuese lo determinado al respecto por la LSCM (art.68.3):

2. La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

3. El Plan General se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él **alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado**. La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas. En este último caso, el primer proyecto que se elabore deberá justificar el procedimiento escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión.

Ambas normas remiten, no obstante, a lo dispuesto en el propio plan en cuanto a la necesidad de su revisión, pero no establecen índices objetivos similares a los expresados en la DT.4ª TRLS08/LS07 ni a los requeridos por el art. 19.1.e) RP. De hecho, ni el PGOU 99 (arts.1.13 a 1.18 NNUU) ni el nuevo documento técnico (Cap.2 NNUU) (Doc.7 de los anexos) expresan índice o cualidad alguna objetiva. Sería pues de aplicación la norma transitoria del TRLS08 y estaríamos ante una revisión. A mayor abundamiento, el propio documento técnico reconoce que existe una reconsideración total del modelo territorial, con lo que también se cumple el presupuesto de hecho de los art.44 Ley 9/1995 y 68.3 LSCM.

Además, lo que se reconsidera totalmente no es sólo la ordenación del ámbito en particular o del municipio en general, sino la propia política territorial que el ejecutivo autonómico tiene sobre la zona. Ello, que es lógico por el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva condicionada de 1999, **se instrumenta**

a través de la subsanación de aquél condicionado sin caer en la cuenta de que, en realidad, y esto es lo importante, la reconsideración que se está haciendo es la del propio condicionado en sí mismo porque los criterios que llevaron a imponerlo no son los mismos que ahora permiten decir que se han subsanado las condiciones.

En cualquier caso, sea la “Rectificación para aprobación definitiva” una revisión o una modificación, lo es actualmente y la cuestión puede reconducirse al argumento jurídico 3.e.1) y entender que la DT.3ª.2 LSCM no es aplicable.

Tras estos fundamentados argumentos jurídicos, cabría investigar si, en definitiva, la más contundente razón no se ha dado aún. Veámoslo.

3.f) ¿No será la más determinante la imposibilidad jurídica de cumplir con el condicionado de aprobación de 1999?. ¿O que la misma Ley 9/2001 produjo ya la subsanación?

Si recordamos, la condición IV.E.6) de la aprobación definitiva de 1999 decía:

IV.E.6): El ámbito de Suelo No Urbanizable, delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M-511, la autovía M-40, la carretera nacional N-V y la autovía M-50, en función a las determinaciones establecidas en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia territorial y de los programas, criterios y planes regionales en coordinación con las previsiones establecidas por los Planes Generales de los municipios colindantes (Madrid, Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón), ha de preservarse como suelo apto para ser considerado como una Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE) de carácter supralocal, que integre las clasificaciones y calificaciones necesarias para la protección de los valores medioambientales, urbanísticos y estratégicos de la Comunidad de Madrid y del municipio de Alcorcón.

Es ésta una condición imposible de cumplir. Lo es incluso a fecha de hoy pues no existe un Plan Regional de Estrategia Territorial. Y tampoco existe una categoría de suelo urbanizable tal que sea “apto para ser considerado como una UDE”. Ni existía en el marco normativo anterior a la LSCM, en 1999, ni existe en la actualidad. Una UDE, como ya se ha dicho, es un ámbito territorial más o menos concreto donde se proyecta una actuación de ordenación territorial o urbanística –de formulación autonómica- dentro del marco de las “PREVISIONES” del PRET. Si no hay PRET, no hay previsión y si ni siquiera el Documento de Bases para la aprobación del PRET instituye una UDE en el ámbito concreto de nuestro estudio, ¿qué vinculación jurídica puede establecerse para enfrentar la aprobación provisional de 1998 con la

definitiva condicionada de 1999?. Ninguna a mi entender. ¿Se puede exigir lo imposible?, yo creo que no. Lo imposible, jurídicamente, no puede aceptarse como posible por una mera declaración de voluntad municipal y autonómica coincidente. Si varía el marco jurídico puede que lo que antes debiera considerarse imposible, después no lo sea, pero nunca antes de que ello suceda.

Cabría argumentar que lo que ha sucedido en realidad es que, cumpliendo con el condicionado IV.A.6), es decir, reubicando y reordenando el PP-9 “Las Cárcavas”, éste sector ha sufrido una metamorfosis tal que ha crecido en tamaño hasta delimitarse en los confines del DNA. Pues bien, si ello es así, el cumplimiento de la condición IV.E.6) se ha imposibilitado al cumplir con la IV.A.6).

Queda ahora el análisis desde una diferente perspectiva: **la subsanación de todas las condiciones ya la produjo la propia LSCM, sin que fuera necesario hacer ninguna reordenación.**

La razón más importante de la imposición del condicionado IV.E.6) consistía en que la clasificación como SNUPEP del ámbito que abarcaba no se había justificado suficientemente y dado su carácter reglado, no podía aceptarse dicha clasificación. La ordenación, sobre él, quedó en suspenso al mismo tiempo que recuperó vigencia el PGOU 87 que había clasificado ese suelo como No Urbanizable Común. Pues bien, con la entrada en vigor de la LSCM, en virtud de su DT.1ª, el SNU común y el SUNP (PP-9) pasó a tener el mismo régimen que el SUNS. Como la aprobación definitiva condicionada produjo el efecto de que sobre el ámbito del DNA subsistiese la clasificación del PGOU 87, ese ámbito, por ministerio de la LSCM quedó clasificado automáticamente como SUNS. Y en un SUNS, la condición IV.A.2) deja de tener sentido aunque no exista aún PRET, al tiempo que se posibilita el cumplimiento de las condiciones IV.A.6) y IV.E.6) pues con la formulación de los planes de sectorización que se considerasen oportunos se podría reubicar y reordenar el PP-9 y, además, cuando existiera un PRET u otro instrumento de ordenación territorial que diera sentido y contenido a la UDE querida, se podría materializar bien por acción directa urbanística de la CAM, bien por la acción conjunta municipal y autonómica, bien por cualquiera de los dos instrumentos que la Ley 9/1995 instituye al efecto, zonas de interés regional o proyectos de alcance regional.

No resultaba necesario, de acuerdo con la LSCM, ni siquiera “revisar de oficio” la aprobación definitiva condicionada de 1999 pues los vicios o inconvenientes al interés general que presentase ya se habían enervado por obra del legislador autonómico.

3.f) Conclusión

El procedimiento que se ha seguido no es el adecuado porque debería haberse observado el indicado para una revisión de plan de ordenación dentro del marco de la LSCM sin aplicabilidad de su DT.3ª.2, o al menos sin la aplicación que se ha hecho de ella.

En un primer momento indagué si lo que se había producido era o no un “fraude de ley” de los del art. 6.4 del CC. Tras la investigación oportuna me convencí de que ello no era así pues, según la doctrina jurisprudencial mayoritaria, para que exista fraude de ley es necesario que exista una norma o normas de cobertura, las que se aplican, y una norma o normas que se eluden y que resultan de aplicación. Además según la doctrina mayoritaria también, no es necesario que se evidencie la voluntad de elusión, sino que simplemente ella se produzca, aunque hay una corriente minoritaria que exige que esa voluntad se pruebe ²². En nuestro caso existían normas eludidas (LSCM, Ley 2/2002 CAM, Ley 9/2006, Ley 3/2007 CAM y TRLS08/LS07, fundamentalmente). Existían también motivos probados –texto de los convenios, acuerdos, protocolos y addendas- con lo que resultaba irrelevante la discrepancia entre el carácter objetivo o subjetivo de la elusión. Y, existía, aparentemente, una norma de cobertura, la DT.3ª.2 de la LSCM. Ahora bien, la aplicación de la norma de cobertura ha de ser correcta, pues si no lo es, nos situamos en el supuesto de hecho del art.6º.3 CC (Contradicción de normas imperativas) y no en el del art.6º.4 del mismo cuerpo legal (Fraude de Ley).

Como se ha argumentado antes, nos encontramos en el primer supuesto, el del art.6º.3 CC, que muestra con claridad cuál es la sanción de la infracción: la nulidad de

²² Eduardo de la Iglesia Prados. “El fraude de Ley”. Ed. Tirant Lo Blanch. 2007. *Resumen personal*.

pleno derecho si la norma imperativa desobedecida no indica otra cosa. Pues bien, como ninguna de las normas citadas en el párrafo anterior indican una sanción distinta en caso de contravención, la consecuencia es clara. **El acto de aprobación definitiva declarando la subsanación del condicionado IV.A.2 y 6 y IV.E.6, es nulo de pleno derecho** pues, en relación con el art. 62.1.e y g) LAP y el art. 103.1 CE, no parece que pueda existir exorbitancia alguna que lo exima de la sanción del art.6º.3 CC. **Y como disposición reglamentaria, también**, aunque en este caso con relación al art.62.2 LAP.

Adicionalmente debe decirse que el propio condicionado de aprobación de 1999 era nulo de pleno de derecho pues tenía un contenido imposible y sería difícil pensar que un acto fuese válido cuando deriva de uno nulo de forma inseparable.

4. EFECTOS DE LA SUBSUNCIÓN DE LO ACTUADO EN EL PROCEDIMIENTO INADECUADO.

4.1.- En materia de medioambiente

La adopción del procedimiento que la DT.3ª.2 indicaba para los proyectos de planes generales y sus modificaciones o revisiones que ya hubiesen obtenido aprobación provisional, ha permitido, mediante una interpretación inadecuada como ya hemos visto, la elusión de la Ley 2/2002 CAM y de la Ley 9/2006. Ambas leyes son transposiciones de la Directiva 2001/42/CE. La transposición de un directiva europea producida con extemporaneidad tiene como efecto su posible invocación directa por cualquier ciudadano. La inaplicación extemporánea, también.

En nuestro caso, y aunque el documento técnico del DNA cuenta con el contenido exigido para la evaluación ambiental de planes y programas, el procedimiento para su aprobación no ha incluido el de aprobación de esa evaluación ambiental. Si se mira bien, puede observarse que ello era difícilmente posible.

En efecto, como una UDE ha de derivarse del contenido del PRET, será necesario conocer el contenido del PRET y haber procedido a una evaluación ambiental del mismo, pues de un Plan o Programa se trata, antes de determinar que

uno de sus frutos -una UDE- ya ha sido evaluado. Evaluar un fruto significa condicionar la evaluación del conjunto de los frutos. Y si no tenemos árbol que dé frutos difícilmente podremos evaluar el impacto que uno sólo de ellos haya de tener en el mismísimo árbol.

Por otro lado, el propio documento técnico recoge en el Capítulo 3 de su “Estudio para la integración medioambiental del ámbito”, lo siguiente:

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA “ALTERNATIVA CERO”.SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento en vigor del Alcorcón es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1999, sin embargo la ordenación del ámbito que se analiza está todavía pendiente de determinación en cumplimiento del mandato de rectificación expuesto en la RESOLUCIÓN de la CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES de 5.2.99 (BOCAM 22.3.99).

Es necesario por tanto dar respuesta inmediata a todo el cúmulo de problemas, expectativas y de necesidades que ahora mismo sufre este ámbito mediante el Plan de Rectificación que se analiza en el presente Estudio de Incidencia Ambiental.

sin caer en la cuenta de que, si el objetivo es cumplir el mandato de rectificación del condicionado de aprobación definitiva, la alternativa cero es la que mejor lo cumple pues, como antes se vio, la propia LSCM eliminó las razones que dieron lugar a la formulación de las condiciones.

4.2 En materia urbanística

Son muchos los efectos, aunque los que considero más importantes son los siguientes:

4.2.1 Áreas de reparto

La plena aplicación de la LSCM llevaría a considerar que todos los suelos urbanizables integrarían un único área de reparto. Sin embargo, su consideración tan sólo parcial lleva a poder segregar, en un tercer cuatrienio, un área de reparto independiente que no ha de equidistribuir externamente su exceso de aprovechamiento.

4.2.2 Aprovechamiento

El trámite seguido ha dado pie a considerar que el aprovechamiento que podía asignarse al DNA era puramente discrecional. Así, no han existido reparos en trasladar el aprovechamiento correspondiente al ámbito de las Presillas, del primer cuatrienio, al DNA. Sin embargo, considerando que la propia LSCM ha convertido el

SNU Común del PGOU 87 en SUNS, en aplicación plena de la misma, lo único que habría cabido es la formulación de un Plan de Sectorización.

Ese plan de sectorización, en virtud de la DT.1ª c) LSCM no podría haber tenido más aprovechamiento que el de la media ponderada del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable, esto es, como se calculó en 3.a), **0.4200** uas/m2s. Sin embargo, utilizando la posibilidad de fijar un nuevo área de reparto correspondiente a un tercer cuatrienio, el valor se ha fijado en **0.4656** uas/m2s.

Por otro lado, usando como referencia los coeficientes de ponderación fijados en el PGOU 99 versión 1998, se asignan unos coeficientes idénticos, excepto en lo que respecta al nuevo uso “deportivo privado”, sin mayor justificación, aun cuando los valores de repercusión de los distintos usos hayan variado extraordinariamente diez años después. Es verdad que, en el panorama actual, la divergencia está siendo algo menor pero no lo es menos que, cuando se formula el DNA, la divergencia era máxima. Como consecuencia, se oculta el verdadero valor económico del aprovechamiento como se vio en 3.1.d) y se infringe un principio fundamental del ordenamiento urbanístico español desde 1956, la equitativa distribución de beneficios y cargas.

4.2.3 Estándares urbanísticos

Se ha comprobado (Doc.8 de los anexos) que los estándares urbanísticos que, en conjunto con las redes existentes procura el DNA satisfacen tanto los del RP, como los de la LSCM, con la salvedad de que las redes supramunicipales sólo se refieren a éste ámbito y no al conjunto del municipio. Una cabal revisión habría puesto de manifiesto que, sobre la totalidad del término municipal, cabría calcular la reserva para esas redes con un ámbito espacial mayor que incluyera las sectorizaciones que ahora mismo están en curso. De todos modos, lo que si queda en evidencia es que el ratio de zonas verdes que proponía el PGOU 99 versión 1998 no era tan holgado como se pretendía y que, según el destino futuro de “las Presillas”, pudiera incluso no satisfacer lo que en aquél momento, 1998, debía satisfacerse. Ese efecto lo produce la eliminación de la gran superficie de Sistema General Verde que el PP-9 proporcionaba y que, en aquél momento, resultaba insustituible.

4.3 En el desarrollo urbano del municipio

La reconsideración total del modelo territorial, que supone además el agotamiento de la capacidad de “ensanche” de la ciudad, supone una arriesgada apuesta política que deja sin margen de rectificación futura sostenible el modelo que ahora se elige. A partir de aquí, además, habrá un Alcorcón “viejo” y uno “nuevo”, pues el modelo elegido para el DNA es, en planimetría, una nueva ciudad cuya malla y red de infraestructuras se diferencia radicalmente, a simple vista, de las hasta ahora existentes. El recurso casi irrecuperable del suelo apto para el ensanche armónico, se ha perdido para casi siempre sin responder a necesidades objetivas de crecimiento, sino tan sólo al puro deseo político expresado por las administraciones actuantes. Si la LS07/TRLS08 hubieran sido observados, como debían haberlo sido, la solución de la ordenación se habría autolimitado.

4.4 En la ordenación Territorial

La ordenación territorial es una cuestión mucho más seria que la mera adición de actuaciones aisladas cuyo impulso se realiza, como puede observarse sin gran detenimiento en los convenios, acuerdos, protocolos y adendas suscritos, por la iniciativa privada. Esta iniciativa, bien esté constituida simplemente por los propietarios del suelo, bien se halle reforzada por la intervención de una tercera entidad privada que sirve de excusa a la implantación de una UDE, no es legítima. No lo es porque la actividad de ordenación del territorio y la actividad de ordenación urbanística son actividades públicas no susceptibles de transacción, o si se prefiere, no debieran serlo.

La práctica administrativa ejercida por la CAM a este respecto ha dado lugar a un considerable número de “coacciones” a la autonomía local en la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística. La enormidad de los intereses legítimos en juego ha hecho que la política en materia de ordenación del territorio de la CAM sea aceptada, en la mayoría de las ocasiones, sin que esa política, en sí misma, se sujete a las propias determinaciones de la legislación autonómica.

El caso que he estudiado es, quizá, paradigmático: la propia administración autonómica da por bueno que una UDE consiste en la realización de una operación

urbanística que da cabida y utiliza como pretexto la implantación de la ciudad deportiva de un Club de Fútbol, que es una entidad privada, por mucho arraigo que tenga en la población de la CAM. Pero, si ni siquiera existía referencia a esta concreta UDE en el Documento de Bases para la aprobación del PRET y ni siquiera existe hoy en día un PRET, ¿que fuerza jurídica coactiva podía imponer el condicionado de aprobación?. Ninguna a mi entender.

4.5 En la posibilidad de impugnación

Como ya hemos visto, no es que se haya producido una falta absoluta del procedimiento establecido, sino que el procedimiento seguido no es el adecuado según el ordenamiento jurídico. También hemos visto que la infracción de las normas imperativas conlleva la nulidad de pleno derecho del acto de aprobación de la “Rectificación para aprobación definitiva” del PGOU 99 de Alcorcón.

En consecuencia, será de aplicación el régimen de impugnabilidad declarado en el art. 102.1 LAP, que libera el plazo para la impugnación, así como el de la legitimidad otorgada por el art. 4.f) LS07/TRLS08. Es decir, la impugnación es posible en la actualidad y en el futuro y la legitimación para realizarla sólo requiere ser ciudadano.

5. CONCLUSIONES

A) La actuación de urbanización que se ha pretendido mediante la ordenación del Distrito Norte de Alcorcón, no ha sido formulada mediante el procedimiento adecuado.

B) El acto administrativo o disposición general aprobado/a definitivamente mediante la resolución de 27 de Noviembre de 2008 es impugnable en la actualidad y en el futuro por cualquier ciudadano.

C) El procedimiento adecuado debería haber consistido en la formulación de un plan de sectorización cumplidor, en plenitud, de la LSCM o, de forma alternativa, en el ejercicio pleno de la potestad de ordenación, es decir, la revisión del PGOU 99 en su versión 1998.

D) La aceptación de la CAM del cumplimiento del condicionado impuesto en 1999 no se basa en los criterios y razones que lo motivaron, sino en otros nuevos y distintos. No se trata pues de una SUBSANACION sino de una NOVACION del condicionado.

E) La legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid en materia de ordenación del territorio y en materia urbanística resulta tan rígida que muestra en casos como el estudiado su incapacidad de adaptación a circunstancias cambiantes.

F) Uno de los efectos de esa rigidez puede detectarse en la antijuridicidad del procedimiento seguido para la emergencia del DNA.

G) La obligación jurídica autolimitadora que la Ley 9/1995 impone, junto a la delimitación expresada en la LSCM sobre el área de reparto, hacen que el procedimiento seguido para la emergencia del DNA sea una operación de ingeniería jurídica que proyecta una superestructura con pies de barro. El camino establecido, Ley 9/1995 > Documento de Bases > PRET, condiciona tanto, que sin PRET, la ordenación territorial de la CAM se reduce a la adición de operaciones exorbitantes carentes de justificación jurídica, aunque tengan sólidas bases técnico-políticas.

Este fenómeno, unido a la consideración de la dinamicidad económica de la CAM, a su diversidad de ambientes socio-económicos y a la dinamicidad misma de la coyuntura económica, hace que deba considerarse la Ley 9/1995 y, en algunos aspectos la LSCM, como rémoras que es preciso eliminar o reconducir a su situación adecuada. En tanto en cuanto ello no se haga, la política de ordenación territorial de la CAM, además de atentar contra la seguridad jurídica de municipios y administrados, resultará vulnerable a la acción de cualquier ciudadano. Y, si el interés general siempre debe prevalecer sobre el interés particular, no es de recibo que se planteen actuaciones como el DNA tan vulnerables a la acción pública.

H) La declaración de que se han subsanado las condiciones impuestas por el órgano autonómico en 1999 es, como hemos visto, una declaración de contenido imposible, pues imposible era cumplir jurídicamente aquellas condiciones. Quizá en el futuro, tras la aprobación de un PRET lo sea, pero en la actualidad no lo es. Para que esa declaración tuviera un contenido posible habría de contar con varias declaraciones previas que no existen y que no es lícito presumir:

- a) que los “criterios” que, en función de la ordenación territorial prevista en 1999, llevaron a imponer las condiciones de suspensión, ya no existen y han sido sustituidos por otros.
- b) que estos “criterios” nuevos no derivan de la decisión del legislador –órgano aprobador del PRET- sino de la mera actividad administrativa consistente en suscribir determinados convenios.
- c) que estos “criterios” nuevos son los que se expresan en tales convenios (convenios, protocolos, addendas, etc).
- d) que el documento técnico que se aprueba da cumplimiento a estos nuevos criterios.

Así, por falta de procedimiento y por imposibilidad del contenido del acto, se provoca la fácil impugnabilidad del mismo. Es esa vulnerabilidad inadmisibles la que me lleva a considerar que la actuación de la CAM -legislativa y/o ejecutiva-, en materia de ordenación territorial, adolece de vicios que deben corregirse y que provocan, como en el caso estudiado, el efecto de nulidad de pleno derecho del acto de aprobación de la actuación de urbanización que el Distrito Norte de Alcorcón supone, por la falta de terminación del proceso que instauraba la Ley 9/1995 y que culminaría con el PRET, pero que aún no ha culminado.

BIBLIOGRAFÍA:

- GONZALEZ-VARAS IBÁÑEZ, S., "Urbanismo y Ordenación del Territorio", Ed. Aranzadi. 2007
- LOZANO CUTANDA, B., "Derecho Ambiental Administrativo". Ed. Dykinson. 2007
- PAREJO ALFONSO, L., ROGER FERNÁNDEZ, G., "Comentarios a la Ley de Suelo. Ley 8/2007, de 28 de mayo". Ed. Iustel. 2008
- SANTOS DIEZ, R., CASTELAO RODRÍGUEZ, J., "Derecho Urbanístico. Manual para Juristas y Técnicos" . Ed. Wolters Kluwer. 7ªed. 2008
- BLANQUER, D., "El control de los Reglamentos Arbitrarios". Ed. Civitas. 1998
- DE LA IGLESIA PRADOS, E., "El Fraude de Ley", Ed. Tirant Lo Blanch. 2007
- GONZALEZ NEBREDAS, P., TURMO DE PADURA, J., VILLARONGA SÁNCHEZ, E., "La valoración inmobiliaria. Teoría y Práctica". Ed. Wolters Kluwer. 2006
- PARADA, R., "Derecho Urbanístico General. Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo". Marcial Pons. 2007
- NIETO, A., "El desgobierno de lo público". Ed. Ariel. 2008

ANEXOS

Doc.1.- Extracto del informe técnico-jurídico que sirve de base a la aprobación definitiva condicionada del PGOU 99 en su versión de 1998.

Doc.2.- Convenios, protocolos, acuerdos y adendas sobre el ámbito.

Doc.3.- Publicación -parte dispositiva- de la Aprobación definitiva condicionada de 1999.

Doc.4.- Acuerdo de 25/03/1999 publicado el 12/07/1999 en el que se verifica la persistencia del sector PP-9 "Las Cárcavas".

Doc.5.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tago sobre el DNA.

Doc.6.- Ponencia de valores para el municipio de Alcorcón de 2008.

Doc.7.- Normas para la Revisión del PGOU de las NNUU del PGOU 99 y del documento técnico de 2008.

Doc.8.- Comprobación de estándares urbanísticos.

Doc.9.- Planimetría de la actuación urbanizadora.



La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 1998, examinó el expediente relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcorcón, remitido por el Ayuntamiento de la citada localidad.

Examinado dicho expediente y aceptando lo informado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y la propuesta de esta Dirección General, sometida a su consideración que obran en el expediente de su razón la Comisión de Urbanismo de Madrid, a los efectos previstos en el artículo 47.1b) de la Ley 9/95 de 28 de marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, **ACORDO:**

PRIMERO.- Informar favorablemente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, a los efectos de su aprobación definitiva, excepto los ámbitos y determinaciones urbanísticas que se señalan en el apartado siguiente, los cuales deberán aplazarse.

SEGUNDO.- Proponer el aplazamiento de la aprobación definitiva en los siguientes ámbitos y determinaciones urbanísticas, por los motivos señalados en el informe evacuado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, obrante en el expediente:

A) CON RESPECTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL:

- 1.- Los elementos de la estructura orgánica del municipio han de establecer de forma inexcusable en la documentación gráfica de la Revisión, la reserva de 200 metros libre de edificación, en las vías con consideración de Distribuidor Regional, por las implicaciones supramunicipales que conlleva. Igualmente, la reserva de la traza ferroviaria recogida por el PGOU, ha de mantener una anchura mínima de 50 metros.
- 2.- La reserva de infraestructura viaria establecida en el PGOU al sur del Ventorro Cano, no tiene adecuación a las determinaciones del Plan Regional, por lo que deberá sustituirse por una franja de protección o zona verde de transición, como espacio intersticial de conexión del suelo urbano y el no urbanizable.



- 3.- Habrá de ser tenida en cuenta en el desarrollo de los suelos urbanizables la afección de los Distribuidores Regionales a los desarrollos de uso residencial que deberán ajustarse, en los frentes de dichos distribuidores, a previsiones de uso terciario y zonas verdes.
- 4.- El Suelo Urbanizable no Programado de uso Residencial, denominado Sector 9 "Las Cárcavas", localizado en el margen oriental de la M-50 y al norte de la carretera M-501, no se ajusta en su uso y localización al modelo municipal, ni al arquetipo de manzana establecido en la organización supramunicipal del territorio y no cabe situarlo, por las afecciones que conlleva, en las proximidades de un distribuidor principal.

B) CON RESPECTO NORMATIVA URBANÍSTICA:

- 1.- **Los artículos 1.16, 1.17 y 1.18:** Deberán corregirse a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el 45 de la Ley 9/95
- 2.- **El artículo 2.06:** Deberá rectificarse la reserva de dispensación contenida en el presente artículo de las Normas Urbanísticas, respecto a la habilitación de los Estudios de Detalle para elevar las alturas permitidas por el PGOU en sus ordenanzas reguladoras.
- 3.- **El Epígrafe 3, de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título III (artículos 3.12 y ss):** Deberá adaptarse a lo establecido en el artículo 110 de la Ley 9/95 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, respecto a la proporción de suelo urbanizable residencial adscrito a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ya que se ha omitido toda referencia al mismo.
- 4.- **La Sección 1 del Capítulo 3 del Título III (artículos 3.39 y ss):** deberá adecuarse, en su totalidad, a los efectos de concretar que los suelos urbanizables no programados, deberán ser programados y desarrollados a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística. La formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se llevara a cabo según establece el artículo 73 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, y Disposición Transitoria Primera b) en relación con el artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.
- 5.- **Los artículos 3.50 y 3.52:** deberá adecuarse a lo establecido en el Título III de la Ley 20/1997, en relación al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación de los suelos de sistema general adscritos a suelos urbanizables.
- 6.- Con relación a lo indicado en el artículo 3.61, deberá regularse en las presentes Normas Urbanísticas el tratamiento y régimen jurídico de los



supuestos declarados "Fuera de Ordenación", por cuanto se omite su regulación.

- 7.- **El artículo 3.74:** deberá corregirse, ya que no es correcto establecer la autorización de obras e instalaciones respecto de la explotación de recursos minerales en suelos no urbanizables, cuyo uso está prohibido en todos ellos.
- 8.- **El artículo 3.76 y concordantes:** deberán de eliminarse los usos de vivienda colectiva y residencia comunitaria, según establece el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- 9.- **El artículo 3.78:** Deberá rectificarse la reserva de dispensación contenida respecto a la discrecionalidad indicada: "Excepcionalmente se permitirán ocupaciones superiores en actividades singulares", debiendo adecuarse la ocupación máxima establecida a todas las actuaciones.
- 10.- **La Sección 9 del Capítulo 2 del Título IV:** habrá de recoger el dimensionamiento de la reserva de 200 metros de los Distribuidores Regionales, y la regulación y tratamiento del dominio público y zonas de servidumbres y afecciones establecidas en las normativas sectoriales de aplicación en materia de Carreteras, tanto de ámbito nacional como autonómico.

En el ANEXO NORMATIVO

- 11.- **Las FICHAS DE ORDENACIÓN de Unidades de Actuación en Suelo Urbano:** Deberán rectificarse, a los efectos de que se cumpla la Ley 20/97 de 15 de julio, Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo en cuanto al cálculo del Aprovechamiento Tipo, ya que este deberá ser referido exclusivamente en metros cuadrados construibles del uso característico del área respectiva, es decir, de cada uno de los ámbitos de las unidades de ejecución de los Enclaves en Suelo Urbano previstos en la Revisión del PGOU, y no, para todos los ámbitos, en metros cuadrados de residencial "vivienda sometida a algún régimen de protección".
- 12.- **Las FICHAS DE ORDENACIÓN de los Sectores de suelo Urbanizable de uso residencial:** Deberán rectificarse, incluyendo en las mismas la superficie de suelo residencial calificado con algún régimen de protección pública, según establece el artículo 110 de la Ley 9/95, que en todo caso deberá de ser como mínimo un 50 %.
- 13.- **Las FICHAS DE ORDENACIÓN de los Sectores de suelo Urbanizable No Programado:** Deberán rectificarse, incluyendo en el apartado de Programación, el Programa de Actuación Urbanística como figura de desarrollo, previo a los Planes Parciales.



- 14.- **Anexo VI Protección del Patrimonio :** Deberán de concretarse cuáles son los ámbitos de aplicación de las Normas de protección arqueológica que se recogen, por cuanto se han omitido en el plano aportado, denominado Áreas de Protección Arqueológica.

C) CON RESPECTO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO:

- 1.- Deberá concretarse la delimitación de la ordenación de todos los espacios interbloque de titularidad privada de la calificación de "Residencial de Bloque Abierto", a fin de que no exista la discrecionalidad observada de la calificación de ámbitos sobre un edificio o una zona.

D) CON RESPECTO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE:

- 1.- Deberá establecerse en las Fichas de Ordenación de los Sectores PP-5 y PP-8 la reserva de 200 metros libre de edificación, de las vías con consideración de Distribuidor Regional.
- 2.- Habrá de ser tenida en cuenta en el desarrollo de los suelos urbanizables la afección negativa que generan los distribuidores de comunicaciones de alta capacidad, a los desarrollos de uso residencial, y en este sentido algunos suelos del Sector 2 "Barranco Crinche" podrían quedar afectados, debiendo ajustarse, su distribución espacial, al arquetipo de usos de espacio libre, terciario y residencial, a fin de garantizar una calidad medioambiental de la población.
- 3.- Los ámbitos PP-4, PP-5 y PP-6 al tratarse de polígonos industriales de nuevo desarrollo como tales, requieren, de conformidad con lo previsto en la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, la tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental, según el procedimiento establecido en la citada Ley.
- 4.- Las Fichas de Ordenación de los ámbitos PP-6, PP-7, PP-8 y PP-9 deberán adecuarse, a los efectos de concretar que como tales los suelos urbanizables no programados, deberán ser programados y desarrollados a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, y no de meros Avances de Plan Parcial. La formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se llevara a cabo según establece el artículo 73 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, y Disposición Transitoria Primera b) en relación con el artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

E) CON RESPECTO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE:

- 1.- El suelo no urbanizable, de conformidad con lo señalado en la Ley 6/98, de 13

de abril, es de carácter reglado y por tanto deberá justificar pormenorizadamente las protecciones pretendidas por el presente documento de Revisión, mediante los estudios medioambientales, ecológicos, arqueológicos, hidrológicos, etc. que le sean necesarios para dicha clasificación y así mismo recoger, en toda su integridad, los espacios protegidos que la legislación sectorial exige su clasificación como no urbanizable especialmente protegido, en este caso las totalidad de las vías pecuarias, y los ámbitos de protección arqueológica y forestales.

- 2.- La clasificación de todos los ámbitos por los que discurran las vías pecuarias, por cuanto son dominio público, deberán tener la clasificación de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, de Vías Pecuarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y el art. 25 de la Ley 3/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que según se señala en informe de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid son las siguientes:

- 1.- Colada de Esparteros y la Canaleja.
- 2.- Vereda del Castillo.
- 3.- Vereda de los Barros
- 4.- Vereda Segoviana
- 5.- Colada de Pozuelo
- 6.- Colada de Móstoles y Fuente Cisneros.

Y en el caso de proponer la modificación del trazado de algunas de las vías pecuarias existentes, estos nuevos trazados deberán de garantizar la continuidad de cada una de ellas, así como la obtención del suelo para esta modificación programándose la acción correspondiente en el Plan de Actuación de la Revisión como Sistema General.

- 3.- Se deberán delimitar los ámbitos de protección arqueológica señalados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura, que se han omitido en la documentación gráfica, aunque si se incorpora la regulación y tratamiento de protección arqueológica en sus tres niveles o áreas.
- 4.- Deberá eliminarse de esta protección, los suelos de protección forestal propuestos y recoger los delimitados por la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de Monte Gancedo, al norte del término municipal.
- 5.- No es objeto de especial protección un suelo de reserva de infraestructura que ha de ser en todo caso clasificado como Sistema General de Infraestructuras.



- 6.- El ámbito de suelo no urbanizable, delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M-511, la autovía M-40, la carretera nacional N-V y la autovía M-50, en función a las determinaciones establecidas en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial y de los programas, criterios y planes regionales en coordinación con las previsiones establecidas por los Planes Generales de los municipios colindantes (Madrid, Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón), ha de preservarse como suelo apto para ser considerado como una Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE) de carácter supralocal, que integre las clasificaciones y calificaciones necesarias para la protección de los valores mediambientales, urbanísticos y estratégicos de la Comunidad de Madrid y del municipio de Alcorcón.

F) CON RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES

- 1.- Ha de establecerse de forma inexcusable en la documentación gráfica de la Revisión, la reserva de 200 metros libre de edificación, en las vías con consideración de Distribuidor Regional, por las implicaciones supramunicipales que conlleva, lo que no se establece de forma sistemática en la presente Revisión, y que afecta a los siguientes ámbitos, PP-5 y PP-8.
- 2.- Igualmente, y por idénticos motivos, la reserva de la traza ferroviaria recogida por el PGOU, ha de mantener una anchura mínima de 50 metros.
- 3.- Habrán de incorporarse los nuevos sistemas generales correspondientes a la obtención de los suelos necesarios para la modificación de los trazados de las vías pecuarias y su programación y adscripción.

G) CON RESPECTO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO:

- 1.- Respecto del sistema general de saneamiento y depuración, el documento de Revisión del Plan General, prevé la construcción de un colector y una nueva depuradora de aguas residuales en el término municipal de Móstoles, por lo que deberá esta acción quedar supeditada a la firma de un convenio entre esta administración regional y los municipios colindantes afectados, para la ejecución y financiación de esta infraestructura.
- 2.- Las inversiones previstas para equipamientos, dotaciones e infraestructuras atribuidas a los distintos agentes implicados, serán atribuidas en función de las distintas asignaciones presupuestarias de cada una de las Administraciones Públicas.



Comunidad de Madrid



- 3.- Habrán de incorporarse los nuevos sistemas generales correspondientes a la obtención de los suelos necesarios para la modificación de los trazados de las vías pecuarias y su programación y adscripción.

H) INFORMES SECTORIALES

- 1.- En todo lo que no se encuentre de forma concreta establecido en la presente propuesta, deberán incorporarse cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se establecen en los informes de la **Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, Dirección General de Arquitectura y Vivienda y Dirección General de Carreteras** de esta Consejería, **Dirección General de Patrimonio Cultural** de la Consejería de Cultura, **Dirección General de Agricultura y Alimentación y Dirección General de Comercio y Consumo** ambas de la Consejería de Economía y Empleo, así como de la **Dirección General de Carreteras** del Ministerio de Fomento, **Confederación Hidrográfica del Tajo y Canal de Isabel II**.

TERCERO.- Elevar el presente expediente al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, al objeto de que por el mismo se adopte Acuerdo, en el sentido expresado en los apartados precedentes, si así lo estima pertinente.

Lo que se hace constar a los efectos de Comunicación y notificación de este acuerdo.

Madrid, 28 de Diciembre de 1998
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO,

La Jefa del Servicio de Actuación
Administrativa y Desarrollo Normativo,

Fdo.: Jesús Mora de la Cruz.



Fdo.: Isabel Barona Villalba.



Comunidad de Madrid

Para la evacuación de la zona del Ventorro Cano se prevé el vertido a un colector existente junto a la Carretera M-511 que canaliza los vertidos a la nueva EDAR de Boadilla del Monte.

■ SISTEMA ELÉCTRICO

En el sistema de transporte de alta tensión, aunque no forma parte del sistema eléctrico de la ciudad, afecta al municipio de Alcorcón por el paso de las dos líneas de 138 kv. que cruzan el suelo urbano y cuya supresión está prevista.

La red de media y baja tensión de las zonas urbanas es generalmente subterránea y se encuentra en estado aceptable, estando también prevista la sustitución de los escasos tramos aéreos.

En cualquier caso el conjunto de propuestas de la Revisión se acomoda a las previsiones del Decreto Comunitario 131/1997 y sus determinaciones han sido consultadas a las compañías suministradoras.

■ GAS NATURAL

El gas natural es un servicio implantado en el último período y que se encuentra en un claro proceso de expansión. Existe en la actualidad cerrada la red correspondiente al circuito de alta presión de 16 bares, con dos entradas de gas desde Madrid y desde Leganés y realizada en secciones de 10, 12 y 16 pulgadas.

La red de distribución primaria de media presión (4 bares) se ha ejecutado para el abastecimiento de las distintas zonas urbanas en poliestireno de 160/200 mm. y en acero 6/8 pulgadas. Para el desarrollo de las nuevas zonas se proyectan nuevas arterias de distribución primaria que prolongan la red existente antes descrita.

■ TELEFONÍA

La red de teléfonos cuenta en la actualidad con las Centrales Urbanas de San José y de Cerrajerías, a la que se va a añadir la de el Área de Centralidad, con ella el nivel de cobertura es el suficiente para el municipio, con la sola necesidad de sustituir algunos tramos de distribución en línea aérea.

CONCLUSIÓN DE INFRAESTRUCTURAS :

La presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, analiza, estructura y programa las infraestructuras del municipio, en relación a la cobertura de las actuales necesidades y con estimación de los crecimientos programados de forma razonada y con sujeción a la reglamentación vigente.

Solo cabe repetir lo ya indicado en apartados anteriores por la implicación que este hecho cause en la red local, de que la reserva del Distribuidor Regional superpuesto a la actual carretera nacional N-V, ha de mantener la anchura de 200 metros como Sistema General de Infraestructura Viaria y por lo tanto suelo libre de edificación.

**Comunidad de Madrid**

Igualmente, la reserva de la traza ferroviaria recogida por el PGOU, en la denominada Gran Vía del Sur, ha de mantener una anchura mínima de 50 metros.

Respecto del sistema general de saneamiento y depuración, el documento de Revisión del Plan General, prevé la construcción de un colector y una nueva depuradora de aguas residuales en el término municipal de Móstoles, por lo que deberá esta acción quedar aplazada a la firma de un convenio entre esta administración regional y los municipios colindantes afectados, para la ejecución y financiación de esta infraestructura.

g) **RESPECTO DE LA ASIGNACIÓN DE USOS, APROVECHAMIENTO TIPO Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO .-**

■ **PREVISIÓN DE USOS, TIPOLOGÍAS E INTENSIDADES.**

Se recogen los siguientes:

Respecto del suelo urbanizable programado de primer cuatrienio

SECTOR	SUPERFICIE		Nº MAX VIV	USOS	EDIFICABILIDAD		UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (m2 u.t.c.)		COEF. APROV.
	SECTOR	S+ Sis Gr.			POR USO	C. HOMOG	POR USO	TOTAL	
PP1	640.812	743.140	3.121	VIV PROT	225.492	1	225.492	298.445	0,4016
				VIV LIBRE	39793	1,4	55710		
				COMERCIAL	13.264	1,3	17243		
FP2	280.080	328.942	1382	VIV PROT	99.850	1	99.850	132.154	0,4016
				VIV LIBRE	17.620	1,4	24.668		
				COMERCIAL	5.874	1,3	7.636		
PP1	290.001	290.001	---	INDUSTRIAL	116.522	0,9	104.870	107.961	0,3723
				SERVICIOS	2.378	1,3	3.091		
FP1	400.877	400.877	---	INDUSTRIAL	161.073	0,9	144.966	149.239	0,3723
				SERVICIOS	3.287	1,3	4.273		
SECTORES	1.611.770								
S. GRALS	151.190								
TOTAL CUATRIEN	1.762.960	1.762.960	4.503					687.799	AT 0,3901 m2 u.t.c.

En cuanto al segundo cuatrienio de suelo urbanizable programado

SECTOR	SUPERFICIE		Nº MAX VIV	USOS	EDIFICABILIDAD		UNIDADES DE APROVECHAMIENTO m2 u.t.c.		COEF. APROV.
	SECTOR	S+ Sis Gr.			POR USO	C. HOMOG	POR USO	TOTAL	
PP3	765.632	901.728	3.787	VIV PROT	273.611	1	273.611	362.132	0,4016
				VIV LIBRE	48.284	1,4	67.598		
				COMERCIAL	16.095	1,3	20.923		
SECTORES	765.632								
S. GRALS	136.096								
TOTAL CUATRIEN.	901.728	901.728	3.787					362.132	AT 0,4016 m2 u.t.c.



Comunidad de Madrid

En cuanto al suelo urbanizable no programado

SECTOR	SUPERFICIE		Nº MAX VIV	USOS	EDIFICABILIDAD		UNIDADES DE APROVECHAMIENTO m2 u.t.c.		COEF. APROV.
	SECTOR	S + Sis Gr.			POR USO	C. HOMOG	POR USO	TOTAL	
PP6	198.297	282.372	---	INDUSTRIAL	35.000	0,9	31.500	51.000	0,1806
				TERCIARIO	15.000	1,3	19.500		
PP7	138.870	144.393	8	VIV. LIBRE	2.400	1,4	3.360	56.975	0,3940
				TERC-OCIO	23.550	1,3	30.615		
				DOTACION.	28.250	0,8	22.600		
				INFRAESTR.	800	0,5	400		
PP3	805.000	805.000	---	TERCIARIO	337.411	1,3	438.634	438.634	0,5440
PP9	650.635	2.019.702	855	VIV LIBRE	161.108	1,4	225.551	278.317	0,1378
				SERVICIOS	40.589	1,3	52.766		
SECTORES	1.792.802							824.926	
S GRALS	1.458.665								
TOTAL CUATRIEN	3.251.467	3.251.467	863						

■ COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Por lo que respecta a los coeficientes en función del uso o tipología, son los siguientes:

Zona	Coeficiente
Vivienda acogida a regimen de protección	1
Vivienda libre	1,4
Industrial	0,9
Terciario	1,3
Equipamiento Privado	0,8
Servicios e Infraestructuras	0,5
Aparcamiento	0,5

■ CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Partiendo de la superficie de los sectores y sistemas generales incluidos en el cuatrienio y de la edificabilidad bruta de los sectores, se obtiene el aprovechamiento real de cada sector sumando las edificabilidades homogeneizadas con arreglo a los distintos coeficientes de homogeneización.

La suma de los aprovechamientos reales de cada uno de los sectores del cuatrienio es el Aprovechamiento total y vendrá expresado en M2 de uso y tipología característico.



Comunidad de Madrid

El aprovechamiento real referido a la superficie total del Área de Reparto da el valor del Aprovechamiento Tipo del área/ámbito de ordenación.

CONCLUSIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE USOS, APROVECHAMIENTO TIPO Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO :

El aprovechamiento tipo del suelo urbano no se adecua a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo, que establece lo siguiente:

“(...) 2. En suelo urbano:

a) El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatorias característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característico por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.(...)”.

A los efectos de que se cumpla la Ley 20/97 de 15 de julio, Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo en cuanto al cálculo del Aprovechamiento Tipo, este deberá ser referido exclusivamente en metros cuadrados construibles del uso característico del área respectiva, es decir, de cada uno de los ámbitos de las Unidades de Ejecución de los Enclaves en Suelo Urbano previstos en la Revisión del PGOU, y no, para todos los ámbitos, en metros cuadrados de residencial “vivienda sometida a algún régimen de protección”.

h) CON RESPECTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

El Plan define los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio incluyendo los sistemas generales. De acuerdo a la legislación urbanística vigente y en particular al artículo 25 del Reglamento de Planeamiento en:

- Sistema general de zonas verdes.
- Sistema general de equipamientos.
- Sistema general deportivo.
- Sistema general viario y ferroviario.
- Sistema general de redes de infraestructura.



CUADRO RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES:

IDENTIFICACIÓN DE SUELO		SUPERFICIE
CLASE DE SUELO	USO	TOTAL
URBANO	Equipamientos	523.632 m2
	Zonas Verdes	1.637.250 m2
	Zonas deportivas	45.517 m2
	Infraestructuras , servicios y aparcam.	396.053 m2
	Viario y ferroviario	3.606.044 m2
URBANIZABLE PROGRAMADO	Zonas verdes	193.695 m2
	Viario	93.591 m2
URBANIZABLE NO PROGRAMADO	Zonas verdes	1.451.329 m2
	Viario	7.336 m2
TOTAL DE SISTEMAS GENERALES		7.954.447 m2

CONCLUSIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES :

Los sistemas municipales generales referidos a la organización del conjunto de la colectividad municipal, aseguran su funcionalidad, conexión y articulación con las infraestructuras y servicios autonómicos y estatales.

No obstante ha de establecerse de forma inescusable en la documentación gráfica de la Revisión, la reserva de 200 metros libre de edificación, en las vías con consideración de Distribuidor Regional, por las implicaciones supramunicipales que conlleva, lo que no se establece de forma sistemática en la presente Revisión.

Igualmente, y por idénticos motivos, la reserva de la traza ferroviaria recogida por el PGOU, ha de mantener una anchura mínima de 50 metros.

Habrán de incorporarse los nuevos sistemas generales correspondientes a la obtención de los suelos necesarios para la modificación de los trazados de las vías pecuarias y su programación y adscripción, según las propuestas de alteración contenidas en la Revisión del Plan General.

i) CON RESPECTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES .-

Los parámetros urbanísticos de la Revisión del Plan General de Ordenación son los siguientes:



Comunidad de Madrid

Respecto de la clasificación de suelo

CLASE DE SUELO	TIPO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE
URBANO		Núcleo	967,70 Has
		Zonas Industriales	104,55 Has
		Núcleo de Servicios de San José	3,40 Has
		Instalaciones Militares	13,85 Has
		Parquede la Canaleja	58,06 Has
		Ventorro del Cano	70,39 Has
		Núcleo de Servicios M-506	4,55 Has
		Campodón	46,10 Has
		Montepríncipe	32,04 Has
		TOTAL	1.300,64 Has
URBANIZABLE PROGRAMADO	1º CUATRIENIO	Residencial	92,09 Has
		Industrial	69,09 Has
		Sistemas Generales	15,12 Has
		TOTAL	176,30 Has
	2º CUATRIENIO	Residencial	76,56 Has
		Sistemas Generales	13,61 Has
		TOTAL	90,17 Has
URBANIZABLE NO PROGRAMADO		Residencial	65,06 Has
		Industrial	19,83 Has
		Terciario - Dotacional	94,39 Has
		Sistemas Generales	145,86 Has
		TOTAL	325,14 Has
NO URBANIZABLE	COMÚN	Campodón	149,53 Has
		Resto Lucero	24,56 Has
		Fuentecisneros	16,85 Has
		TOTAL	190,94 Has
	PROTEGIDO	Paisajístico-Ecológico	714,13 Has
		Protección natural	123,50 Has
		Protección de Vegas y Cauces	32,43 Has
		Protección Forestal	42,26 Has
		TOTAL	912,32 Has
	OTROS SIST. GENRLS. Y VIAS PECUARIAS		356,01 Has
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			3.351,52 Has



Comunidad de Madrid

Respecto a su localización por Usos

IDENTIFICACIÓN DE SUELO			SUPERFICIE	
CLASE DE SUELO	USO	TIPO	SUBTOTAL	TOTAL
URBANO	Residencial			1.808.700 m2
	Industrial			1.743.301 m2
	Comercial-Terciario			427.021 m2
	Equipamientos	Sistema local	910.899 m2	1.434.531 m2
		Sistema general	523.632 m2	
	Zonas Verdes	Sistema local	1.311.770 m2	2.949.020 m2
		Sistema general	1.637.250 m2	
	Zonas deportivas	Sistema local	457.140 m2	502.657 m2
		Sistema general	45.517 m2	
	Infraestructuras, servicios y aparcamientos			396.053 m2
Viario y ferroviario			3.606.044 m2	
TOTAL SUELO URBANO				12.872.327 m2
URBANIZABLE PROGRAMADO	Residencial	PP1	640.812 m2	1.686.524 m2
		PP2	280.080 m2	
		PP3	765.632 m2	
	Industrial/Terciario	PP4	290.001 m2	690.878 m2
		PP5	400.877 m2	
	Sistemas Generales	Zonas verdes	193.695 m2	287.286 m2
		Viario	93.591 m2	
TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO				2.664.688 m2
URBANIZABLE NO PROGRAMADO	Residencial	PP9	650.635 M2	805.000 M2
	Industrial/Terciario	PP6	198.297 M2	
		PP7	138.870 M2	
	Terciario	PP8	805.000 M2	
	Sistemas Generales	Zonas Verdes	1.458.665 M2	1.469.401 M2
		Viario	10.736 M2	
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO				3.262.203 M2

**Comunidad de Madrid****Respecto de la capacidad de la Revisión**

VIVIENDAS EXISTENTES 1995		47.200 VIV
CAPACIDAD REMANENTE DEL PGOU 87		8.019 VIV
MODIFICACIONES DEL PGOU 87		
AREA DE CENTRALIDAD	2.700 VIV	
PERI AVENIDA DE LEGANES	750 VIV	
TOTAL MODIFICACIONES		3.450 VIV
CAPACIDAD NUEVOS DESARROLLOS		
SUELO URBANO-ENCLAVES		332 VIV
EN SUELO URBANIZABLE - ENSANCHE SUR		
PP1 LA PRINCESA	3.121 VIV	
PP2 BARRANCO CRINCHE	1.382 VIV	
PP7 PARQUE OCIO UNIV.	9 VIV	
PP9 LAS CÁRCAVAS	855 VIV	
TOTAL SUELO URBANIZABLE		9.154 VIV
DIMENSIÓN TOTAL DE LA REVISIÓN PGOU		68.155 VIV

CONCLUSIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES :

Como se puede observar las cifras adolecen de errores al contabilizar distintas superficies para los mismos conceptos de suelo y viviendas, por lo que habrán de ser comprobadas, cuadradas y recogidas correctamente.

j) CON RESPECTO A LA PROGRAMACIÓN DEL PLAN GENERAL .-

El programa de actuación de la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, evalúa las necesidades de la ciudad proyectada y la asignación de prioridades de actuación, ponderada en base a la viabilidad de la gestión y a la viabilidad financiera.

Diseña pues un Programa de acción municipal para los próximos 8 años y estructura un sistema financiero capaz de sustentar la ejecución de las actuaciones programadas que diferencie los compromisos de inversión de los distintos organismos del sector público o en su caso de la iniciativa privada.

Por último, la Revisión programa las acciones para la consolidación de los Sistemas Generales marcados y los plazos para la adquisición de facultades urbanísticas en suelo urbano y urbanizable.

CONCLUSIÓN DE LA PROGRAMACIÓN :

Se observa la falta de programación de los nuevos sistemas generales correspondientes a la obtención de los suelos necesarios para la modificación de los trazados de las vías pecuarias y su programación y adscripción, tal y como quedan definidos en los informes sectoriales correspondientes.



Comunidad de Madrid

cualesquiera usos y a su distribución regional así como la protección de los valores medioambientales, naturales y del patrimonio histórico.

Los parámetros urbanísticos contemplados en la revisión propuesta, son los siguientes:

CLASE DE SUELO	TIPO	SUPERFICIE
URBANO		1.300,64 Has
URBANIZABLE PROGRAMADO	1º CUATRIENIO	176,30 Has
	2º CUATRIENIO	90,17 Has
URBANIZABLE NO PROGRAMADO		325,14 Has
NO URBANIZABLE	COMÚN	190,94 Has
	PROTEGIDO	912,32 Has
OTROS SISTEMAS GENERALES Y VÍAS PECUARIAS		356,01 Has
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		3.351,52 Has

y la capacidad total de la Revisión del PGOU de Alcorcón es la siguiente:

VIVIENDAS EXISTENTES 1995	47.200 VIV
CAPACIDAD REMANENTE DEL PGOU 87	8.019 VIV
MODIFICACIONES DEL PGOU 87	
ÁREA DE CENTRALIDAD	2.700 VIV
PERI AVENIDA DE LEGANÉS	750 VIV
TOTAL MODIFICACIONES	3.450 VIV
CAPACIDAD NUEVOS DESARROLLOS	
SUELO URBANO-ENCLAVES	332 VIV
EN SUELO URBANIZABLE - ENSANCHE SUR	
PP1 LA PRINCESA	3.121 VIV
PP2 BARRANCO CRINCHE	1.382 VIV
PP7 PARQUE OCIO UNIV.	9 VIV
PP9 LAS CÁRCAVAS	855 VIV
TOTAL SUELO URBANIZABLE	9.154 VIV
DIMENSIÓN TOTAL DE LA REVISIÓN PGOU	68.155 VIV



Diligencia: Que se extiende para hacer constar que el presente Convenio Urbanístico ha sido aprobado inicialmente por acuerdo plenario de fecha 13 de diciembre de 2005, estando pendiente el trámite de información pública, el acto de la aprobación definitiva y su ratificación.

Lo que se hace constar a los efectos oportunos.

Alcorcón, 14 de enero de 2006

EL OFICIAL MAYOR

Fdo: Gregorio Cabello Cabello

AYUNTAMIENTO DE ALCORCON

**CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO PARA EL
DESARROLLO DEL AMBITO DENOMINADO "ÁREA NORTE"
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCORCÓN.**

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. Enrique Cascallana Gallastegui.

DE OTRA PARTE:

Don Pablo González García, con D.N.I. número 1.215.749-S.

Don Pablo Tabuenca Muñoz, con D.N.I. número 17.369.519-B

Don Alejandro Uriarte Picó, con D.N.I. número 14.826.258-K.

D. Juan Benigno Alonso Alarcón, con D.N.I. número 51.435.931-L.

Don Anibal Gómez Batres, con D.N.I. número 1.924.656-Q.

Doña Maria Ascensión Talavera Lejárraga, con D.N.I. número 50.672.151-T.

D. José Francos Blanco, con D.N.I. número 961.816-W.

D. Enrique Francos Blanco, con D.N.I. número 2.018.409-K.

D. Jesús Sevilla García, con D.N.I. nº 2.018.371-Y.

Doña M^a Carmen Lurigados García, con D.N.I. número _____

Don Pablo Boix Boix, con D.N.I. número 37.628.532-A.

Don Pedro Villanueva Laso, con D.N.I. número 248.790-E.

Don Francisco Talavera Martín, con D.N.I. número 5.341.763-J.



AYUNTAMIENTO DE ALCORCON

D. Carlos Hernansanz de la Fuente, con D.N.I. nº 50.666.641-X.

D. Francisco de Asis Pedro Hernansanz de la Fuente, con D.N.I. nº 50.658.823-N.

D^a. Adela Fonollosa Gómez, con D.N.I. nº 2.018.527-R.

D^a. Carmen Fonollosa Gómez, con D.N.I. nº 869.977-W.

D^a. M^a Luisa Fonollosa Gómez, con D.N.I. nº 1.750.162-T.

D. Benjamín Fonollosa Gómez, con D.N.I. nº 1.558.940-T.

Don Angel Corada Maté, con D.N.I. número 12.976.293-S.

Y DE OTRA PARTE: Don Miguel Angel Gil Marín.

INTERVIENEN

Don Enrique Cascallana Gallastegui, como ALCALDE-PRESIDENTE del Ilmo. Ayuntamiento de Alcorcón. Se encuentra asistido para este acto por D. Gregorio Cabello Cabello, Oficial Mayor de este Ilmo. Ayuntamiento.

Don Pablo González García, en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales de fecha 24 de febrero de 2005 otorgada ante el Notario de Alcorcón (Madrid) D. Alberto Martín Gancedo con el número 701 de su protocolo, subsanada mediante otra de fecha 10 de marzo de 2005 ante el mismo Notario con el número 867, como representante de la entidad ALCORCA, S.A. con C.I.F. número A78873338, propietaria de fincas en el ámbito. Igualmente interviene, en virtud de escritura de elevación de acuerdos sociales de fecha 11 de octubre de 2005 otorgada ante el Notario de Alcorcón (Madrid) D. Alberto Martín Gancedo con el número 3.115 de su protocolo, como representante de la entidad REHUSA, S.A. con C.I.F. número A28299972, propietaria de fincas en el ámbito.

Don Pablo Tabuenca Muñoz, en nombre y representación de la mercantil TAGACORP, S.L., con C.I.F. B-50/782937, domiciliada en Zaragoza, (C/ Hernán Cortes, 32), constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 23 de Diciembre de 1.998 por el Notario de Zaragoza Don Emilio Latorre bajo el nº 4.298 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza al tomo 2350, folio 134, hoja Z-23797. Y, dicha Sociedad interviene en representación de CONSTRUCCIONES TABUENCA, S.A. (sociedad unipersonal), C.I.F. A-50/310366, domiciliada en



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

D^a. Carmen Fonollosa Gómez, en su propio nombre y por cuenta de la comunidad, como copropietaria de fincas en el ámbito.

D^a. M^a Luisa Fonollosa Gómez, en su propio nombre y por cuenta de la comunidad, como copropietaria de fincas en el ámbito.

D. Benjamín Fonollosa Gómez, en su propio nombre y por cuenta de la comunidad, como copropietario de fincas en el ámbito.

Don Angel Corada Maté, en su propio nombre, y en virtud de escritura nº 412, del Notario José Solís Navarrete, en Madrid a 3 de abril de 1970, como representante Doña Julia López Barrio, con D.N.I. número 340.598-Z, y por cuenta de la comunidad, como copropietarios de fincas en el ámbito.

La Propiedad representa 10.154.252 m² de la superficie del ámbito de suelo no urbanizable del término municipal de Alcorcón que incluye el espacio correspondiente al término municipal de Alcorcón delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M - 511, la autovía M - 40, la carretera N-V y la autovía M - 50, conocido hoy como "Área Norte", así como la parte de "Las Presillas" afectada por el Convenio aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón el día 25 de mayo de 2005, en virtud del cual se adscribe dicho suelo al área de reparto de suelo urbanizable que se desarrolle en el ámbito Área Norte y otros suelos adscritos a sistema general en dicha área.. Ello constituye un porcentaje del 80,64% de la superficie del ámbito, superior al establecido por el Art.104 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para llevar a cabo la iniciativa privada para la aplicación y definición del sistema de compensación en suelo urbanizable sectorizado. El porcentaje del ámbito que individualmente representa cada uno de los firmantes, quedará definitivamente fijado con la determinación de las cuotas de participación en la Junta de Compensación, en razón de la totalidad de los bienes que cada uno de ellos aporte.

Igualmente interviene don Miguel Angel Gil Marín, en nombre y representación, en su calidad de Consejero Delegado, de la entidad CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D., domiciliada en Madrid, Paseo Virgen del Puerto, número 67, con C.I.F. número A-80373764. Fue fundada el 26 de abril de 1903 como una Asociación privada con personalidad jurídica y capacidad de obrar, con objeto exclusivo del fomento y la práctica de actividades deportivas, con sometimiento a las Leyes y Reglamentos vigentes a las disposiciones de la Real Federación Española de Fútbol y a las demás reglamentaciones y nombre de las correspondientes Federaciones Deportivas, y especialmente, por los Estatutos Sociales, que fueron aprobados en Asamblea General Extraordinaria celebrada al efecto e inscritos en el Registro de Asociaciones Deportivas de la Comunidad



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

de Madrid, con el número 632 (Sección Clubs), en fecha 9 de mayo de 1988, y transformada en Sociedad Anónima Deportiva, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don José Ignacio Fuentes López, el 30 de junio de 1992, número 2558 de su protocolo, subsanada por otra escritura también autorizada por dicho Notario señor Fuentes López, el 1 de octubre de 1992, número 3397 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3834, folio 1, hoja número M-64416, inscripción primera.

Hace uso de las facultades que le fueron delegadas por el Consejo de Administración, cuyo acuerdo fue elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Luis López de Garayo Gallardo, como sustituto del Notario don Jesús Roa Martínez, el 9 de julio de 2003, número 828 de orden de su protocolo, cuya copia causó en el Registro Mercantil la inscripción 18ª de la hoja social (En adelante, LA COMPRADORA).

El Club Atlético de Madrid S.A.D., interviene en razón de que su futura Ciudad Deportiva constituye uno de los objetivos del presente Convenio y que ha suscrito un acuerdo con la Propiedad a fin de posibilitar la adquisición de los derechos necesarios para disponer de los terrenos que se asignen para el cumplimiento de su compromiso de construir dicha Ciudad Deportiva en este ámbito del Municipio de Alcorcón.

Los reunidos (en adelante, las Partes) se reconocen con capacidad suficiente, sin perjuicio de las potestades que corresponden a las Administraciones Públicas competentes, para la formalización del presente Convenio Urbanístico de acuerdo con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo fin:

EXPONEN

I.- En sesión de 14 de enero de 1.999, el Consejo de Gobierno de la CAM adoptó el Acuerdo por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, a excepción de una serie de ámbitos y determinaciones, entre los que se encontraba el ámbito de suelo no urbanizable delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M - 511, la autovía M - 40, la carretera N-V y la autovía M - 50, conocido hoy como "Área Norte" (en adelante, Área Norte), que quedó aplazado en cuanto a su aprobación definitiva.

II.- El Ayuntamiento de Alcorcón procedió al desarrollo y tramitación de varios documentos de Subsanaación de Deficiencias del PGOU de 1999. El último de ellos fue



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

remitido en fecha día 22 de mayo de 2003, incluyendo un Estudio de Viabilidad del Trazado de anillos de circunvalación en el municipio de Alcorcón.

III.- No obstante, ante las dificultades que planteaba la continuación de las soluciones previstas en el documento y con el fin de permitir una redefinición de las mismas, en sesión plenaria del Ayuntamiento del día 30 de junio de 2003 se tomó el siguiente acuerdo:

"a) Dejar sin efecto todos los acuerdos adoptados desde junio de 1999 hasta mayo de 2003 por el Pleno del Ayuntamiento en relación con la Subsanción de deficiencias del PGOU de 1999, con el fin de llevar a cabo un estudio del ámbito con ocasión de la adaptación del PGOU de Alcorcón a la Ley de 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

b) Notificar la presente resolución a quienes figuren como interesados en los expedientes de planeamiento general y de desarrollo del citado ámbito cuya tramitación se haya iniciado por el Ayuntamiento.

c) Someter a la Comisión de Gobierno la adopción de los pertinentes acuerdos relativos a dejar sin efecto los acuerdos de aprobación inicial del planeamiento de desarrollo y convenio urbanísticos, así como a la devolución de la totalidad de los avales presentados por las Comisiones Gestoras."

Dicho expediente es finalizado en vía administrativa por Resolución del Ayuntamiento Pleno de 26 de noviembre de 2003, confirmando el Acuerdo anterior, desestimando las alegaciones formuladas por los interesados tanto en el trámite de audiencia como en el periodo de información pública y declarando el archivo del Expediente de Subsanción.

IV.- El Acuerdo anterior fue recurrido ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa por propietarios del suelo incluido en el ámbito del Área Norte, estando en la actualidad pendiente de resolución judicial.

V.- El Ayuntamiento reconoce que la Resolución de 26 de noviembre de 2003 no supone un desentendimiento de la necesidad de abordar de la forma más rápida y eficaz posible la ordenación del ámbito del Área Norte, que goza del máximo valor estratégico para el municipio, al tratarse una gran superficie de suelo vacante que puede albergar una gran cantidad de usos urbanísticos que completen la ordenación de la ciudad con las mejores condiciones de calidad urbanística y funcionalidad, tanto económica como social, lo que justifica la necesidad de su dar solución a la actual paralización del planeamiento y de promover el desarrollo dentro del marco de la Ley 9/2001, 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM), de forma que no surjan en el futuro nuevos retrasos que pudieran derivarse de modificaciones o cambios normativos completando así la revisión del plan general en los ámbitos en que quedó suspendida en la aprobación definitiva de 1999.

Por su parte, los propietarios del ámbito del Área Norte, conscientes de lo anterior, se han constituido en "Comisión Gestora Ciudad Norte" mediante escritura pública autorizada por el notario de Alcorcón, Madrid, Don Alberto Martín Gancedo, con fecha 22 de enero de 2004, con el número 101 de su protocolo. A fecha de hoy los propietarios integrados en la Comisión Gestora referida representan el 79,39 % de la superficie del ámbito.

VI.- Ante la situación descrita en los Expositivos anteriores, con la finalidad señalada de dar solución a la situación del planeamiento general, las Partes están interesadas en continuar la tramitación del procedimiento de Revisión del mismo en el ámbito del Área Norte, hasta su aprobación definitiva, mediante la elaboración y tramitación de un documento que adapte la ordenación del ámbito a los criterios de la actual Corporación Municipal, así como a las previsiones de la LSM, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de dicho texto legal.

Para ello, las Partes han definido los siguientes objetivos básicos para el desarrollo urbanístico del ámbito Área Norte:

- a) Finalizar el modelo territorial de Alcorcón con la creación de un modelo de ciudad residencial y de usos económicos de referencia, tanto a nivel municipal como autonómico, de un alto nivel de calidad urbanística y ambiental, con unos parámetros urbanísticos adecuados que permitan abordar las cargas que su ejecución conllevará.
- b) Crear viviendas sujetas a régimen de protección que satisfaga las necesidades sociales del municipio y, en particular, de los sectores de la población con menor capacidad adquisitiva, con especial incidencia en la Vivienda de Protección Pública para Jóvenes. A tales efectos, el Ayuntamiento obtendrá las cesiones que le permitirán la ejecución del 25% del número total de viviendas del ámbito. Para tal objetivo se calificarán como viviendas de protección el 50% de las viviendas a desarrollar en el ámbito, de ellas un 50% serán desarrolladas por el Ayuntamiento de Alcorcón en terrenos cedidos por la Propiedad y de superficie inferior a 110 m²
- c) Adaptar el planeamiento a la LSM, de conformidad con su Disposición Transitoria Tercera, apartados 4 y 5, completando el planeamiento municipal en el ámbito que quedó aplazado, al ser susceptible de gestión, aplicación del plan y ejecución autónomas.
- d) Facilitar la implantación del uso dotacional deportivo privado en una parcela resultante del Proyecto de Reparcelación que se apruebe en ejecución del planeamiento del ámbito del Área Norte, de aproximadamente 120 Ha,



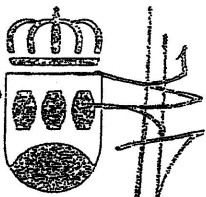
AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

adecuada para la ubicación de la Ciudad Deportiva del Club Atlético de Madrid que sirva de referencia y elemento de dinamización del ámbito y cumpla una función estratégica en el desarrollo y proyección exterior del Municipio, así como para la implantación de otros usos deportivos y complementarios de la precitada Ciudad Deportiva.

- e) Obtener las reservas de suelo para redes públicas en el ámbito, por aplicación de los estándares de redes públicas de la LSM., en la cuantía mínima indicada en su artículo 36, conforme la redacción dada por la ley 14/2001 de 26 de diciembre.
- f) Obtener cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo o su equivalente económico que supongan la participación del Municipio en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico y la obtención de financiación para la realización de las redes generales que corran a cargo de la Administración municipal.

VII.- Tales premisas han quedado plasmadas en las determinaciones urbanísticas siguientes, cuyo cumplimiento es condición esencial para la Propiedad y ha sido determinante para la firma del presente Convenio, sin perjuicio de las variaciones de ajuste que pudieran realizarse en dichas determinaciones de acuerdo con lo señalado en el Expositivo siguiente:

a) Parámetros principales del ámbito Área Norte



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

Parámetros principales del sector "Área Norte"	
Clasificación: Suelo Urbanizable Sectorizado	
Sector: Único	
Planeamiento:	Iniciativa: Pública para el Planeamiento general y Privada para el de desarrollo
Instrumentos: 1º.- El necesario para completar el Planeamiento pendiente tras la aprobación del PGOU de 14 de enero de 1999 (PGOU 99). 2º.- Plan Parcial único para la totalidad del sector	
Gestión: Compensación	
Aprovechamiento unitario de reparto: 0,4499 m ² VPP/m ² s	
Unidad de Ejecución: Única	
Usos globales: Residencial / Actividades Económicas	
Aprovechamiento unitario / coeficiente de edificabilidad homogeneizada: 0,4499 m ² VPP/m ² s	
Coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar: 0,38 m ² e/m ² s	

b) Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos

La materialización de la edificabilidad correspondiente a los usos lucrativos, se establecerá con arreglo a las siguientes cuantías de referencia:

- Usos Residenciales.- Mínimo 40% de la edificabilidad total del ámbito.
- Usos Económicos.- Mínimo 40% de la edificabilidad total del ámbito.
- Máximo 20% de la edificabilidad total del ámbito. Se fijará en el Plan Parcial en función del interés público y la demanda de mercado entre los usos anteriores y otros usos.
- Uso Deportivo Privado.- Edificabilidad máxima 90.000 m² edificables.

c) Coeficientes de ponderación

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en función de:

- Los coeficientes de ponderación establecidos en el PGOU
- La singularidad de la parcela de uso deportivo privado, derivada de su gran extensión superficial, baja densidad edificatoria, existencia de amplias zonas abiertas y ajardinadas, así como el interés social inherente a la implantación de este uso.



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

Residencial VPP	1
Residencial libre	1,4
Terciario	1,3
Deportivo Privado Ciudad Deportiva	0,04
Equipamiento privado	0,8
Industrial	0,9

VIII.- Las premisas y determinaciones de los Expositivos VI y VII se aplicarán a la superficie del ámbito del Área Norte. La superficie del ámbito es de aproximadamente 12.700.000 metros cuadrados, incluidos los 225.854 m² de "Las Presillas" a los que se refiere el Convenio aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón el día 25 de mayo de 2005, en cumplimiento de lo establecido en dicho Convenio y 22.826 m² de otros suelos de sistema general incluidos en el ámbito de Las Presillas.

Igualmente, se mantendrán las referidas determinaciones si la superficie del ámbito sufriera alguna alteración por razón de ajustes de mediciones y linderos, siempre que la alteración no represente una modificación de la superficie superior al 5% de la superficie inicial del ámbito.

Los terrenos externos de "Las Presillas" referidos en el párrafo primero del presente Expositivo constituirán un sistema general de cesión para incorporar al Parque Forestal del Sur de la Comunidad de Madrid.

IX.- De acuerdo con los propósitos y condiciones descritas en los Expositivos anteriores del presente Convenio Urbanístico, que se someterá al procedimiento administrativo previsto en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las Partes, acuerdan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Mediante el presente Convenio, la propiedad considera que la finalidad que justificó la interposición de los recursos interpuestos contra el Acuerdo municipal de 26 de noviembre de 2003 se ve cumplida y, por consiguiente, se compromete a desistir tras la aprobación provisional del planeamiento que permita la materialización de las determinaciones descritas en las Expositivos VI, VII y VIII, y la remisión del expediente completo a la Comunidad de Madrid.



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

SEGUNDA.- El Ayuntamiento promoverá la culminación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, cuya aprobación quedó aplazada para el ámbito del Área Norte por Resolución del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid de 14 de enero de 1.999. A estos efectos, formulará de oficio un nuevo Documento que no sólo complete la ordenación aprobada por la Comunidad de Madrid y en vigor, sino que también adapte la ordenación urbanística del citado ámbito a la LSM y dé respuesta a las necesidades sociales del municipio, permitiendo la materialización de las determinaciones descritas en los Expositivos VI, VII y VIII. No obstante, el Ayuntamiento podrá optar por otro instrumento de planeamiento que sea legalmente adecuado para la consecución de los fines del presente Convenio, permitiendo muy especialmente la materialización de las determinaciones descritas en los Expositivos VI, VII y VIII, siempre que así lo haya acordado previamente con la Comunidad de Madrid. El Ayuntamiento tramitará el documento correspondiente (en adelante, el Planeamiento objeto del presente Convenio) hasta su aprobación provisional y se interesará por su aprobación definitiva, realizando cuantas gestiones fueran precisas para lograr la misma ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

La asunción por el documento de planeamiento que definitivamente se apruebe de las determinaciones descritas en los Expositivos VI, VII y VIII, es condición esencial para la Propiedad y ha sido determinante para la firma del presente Convenio, pudiendo la Propiedad denunciar su incumplimiento y quedar liberada de los compromisos asumidos en este documento, en el caso de que el Planeamiento objeto del presente Convenio no contemple las referidas condiciones.

El Ayuntamiento, en su potestad de planeamiento, incluye en el ámbito los terrenos de "Las Presillas" definidos en el párrafo primero del expositivo VIII, sin perjuicio de acordar otra solución, si resultase necesario por causa no imputable a él mismo, sin que ello afecte a las restantes determinaciones del presente Convenio.

TERCERA.- La Propiedad prestará su asistencia técnica al Ayuntamiento en la elaboración de los documentos de planeamiento al que se refiere la Cláusula anterior. A tal efecto, la Propiedad encargará la realización de los trabajos a un equipo con la adecuada capacidad técnica, que deberá recibir el visto bueno del Ayuntamiento.

Comoquiera que el planeamiento a que se refiere el párrafo anterior será gestionado y desarrollado mediante el sistema de compensación, la realización del planeamiento de desarrollo y del correspondiente proyecto de urbanización serán encargados por la Propiedad, a sus expensas, a un equipo ó equipos técnicos de reconocida experiencia y capacidad técnica, que se someterán al criterio y visto bueno previo del Ayuntamiento.

CUARTA.- Una vez aprobado el planeamiento objeto del presente convenio la Propiedad formalizará la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de Compensación para la ejecución y desarrollo del planeamiento citado, con la



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

documentación y en los términos del artículo 106 de la LSM, que incluirá el instrumento de Plan Parcial único para todo el sector, propuesto por la Propiedad una vez que sea aprobado por la Comisión Gestora o, en su caso, por la Junta de Compensación.

QUINTA.- Una vez notificada a la Junta Gestora la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcorcón de la aplicación del sistema de compensación para la ejecución del sector Área Norte, se procederá a la constitución de la Junta de Compensación en los términos previstos en el artículo 108.2 a) y 108.3 de la LSM.

La Junta procederá a la equidistribución de los beneficios y cargas de la ordenación de acuerdo con lo previsto en sus Bases de Actuación y también con arreglo a lo dispuesto en los artículos 82.2 b) y 86 a 88 de la LSM.

A dichos efectos, todo el sector Área Norte constituirá una única unidad de ejecución, sin perjuicio de un eventual desarrollo en fases de urbanización y edificación, a la que se asignará un aprovechamiento y unas tipologías de viviendas de conformidad con las determinaciones establecidas en los Expositivos VII y VIII, que es lo que constituye el beneficio a repartir equitativamente entre los propietarios incorporados a la Junta de Compensación.

SEXTA.- La Junta de Compensación asumirá las siguientes cargas que distribuirá equitativamente entre los propietarios a ella incorporados:

- a) Ejecución y finalización de las obras de urbanización previstas en el Planeamiento objeto del presente Convenio y en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle. Dichas obras de urbanización comprenderán los conceptos previstos en el artículo 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) Efectuar la cesión gratuita al Municipio de Alcorcón del suelo urbanizado en el que se materialice su participación en las plusvalías derivadas del planeamiento urbanístico correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de cada uno de los distintos usos previstos por el planeamiento.
- c) Efectuar las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo que se prevean en el Planeamiento objeto del presente Convenio y el Plan Parcial elaborado por la Propiedad, de acuerdo con los estándares legalmente establecidos.

Se garantizará al Ayuntamiento la cesión urbanizada de suelo necesaria para la ejecución del 25% del número total de viviendas del ámbito en viviendas sujetas a algún tipo de protección pública de superficie inferior a 110-m². A los efectos de determinar el alcance de este compromiso, se entenderá incluido en el mismo el



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

aprovechamiento urbanístico correspondiente a la cesión del 10% en vivienda de protección pública de menos de 110 m² derivada del apartado b) anterior.

Como contribución a las cargas de infraestructuras, el Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo, recibirá la cantidad de DIEZ MILLONES DE EUROS (10.000.000€), y, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización recibirá la cantidad de QUINCE MILLONES DE EUROS (15.000.000 €), todo ello con la finalidad de contribuir a la mejora de las infraestructuras y redes generales que sean inducidas por el ámbito, cuya ejecución sea competencia de la Administración municipal.

SEPTIMA.- De acuerdo con lo que disponga el Plan Parcial elaborado por la Propiedad, la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, edificación del sector Área Norte se podrá realizar en diferentes etapas, que se establecerán de acuerdo con las previsiones de crecimiento del municipio, de implantación de las infraestructuras necesarias y de los condicionamientos del mercado.

La primera de las etapas deberá representar entre un 35 % y un 55 % de la totalidad de las obras de urbanización del sector Área Norte y deberá incluir la urbanización y, en su caso, edificación de la parcela de uso dotacional deportivo privado prevista en el Expositivo VI.d).

A partir de la constitución de la Junta de Compensación, en un plazo máximo de tres meses, se presentará a trámite el Proyecto de Reparcelación.

OCTAVA.- Sin perjuicio de los acuerdos particulares a que puedan llegar los distintos propietarios de suelo en el sector Área Norte durante la ejecución del planeamiento, el Proyecto de Reparcelación deberá garantizar la participación de todos los propietarios del sector en los beneficios y cargas derivados de la ejecución de cada una de las etapas a que se refiere la Cláusula anterior. La participación de los propietarios en cada una de las referidas etapas será proporcional a su participación en la totalidad del sector Área Norte.

NOVENA.- Será de aplicación la subrogación real de los terceros adquirentes en los compromisos adquiridos en el presente Convenio, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 21.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 10.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DÉCIMA.- Los propietarios de terrenos en el Área Norte que no hayan suscrito el presente Convenio podrán adherirse posteriormente al mismo, debiendo ser la



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

adhesión materializada mediante la firma del mismo ante la Comisión Gestora del ámbito, quedando ésta obligada a informar al Ayuntamiento.

UNDÉCIMA.- El presente Convenio tiene a todos los efectos la naturaleza jurídico administrativa que le confiere el artículo 243 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid quedando definido el régimen de planeamiento y gestión del ámbito del Área Norte por lo dispuesto en dicha Ley a excepción de aquellas circunstancias o previsiones que aparecen contempladas en este Convenio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 246.2, in fine, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede las Partes reunidas firman el presente Convenio Urbanístico en la fecha señalada, sometiéndolo a la tramitación dispuesta por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiendo ser su contenido aprobado por el Pleno de la Corporación junto a la aprobación inicial del Planeamiento.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO.
AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

Fdo.: D. Enrique Cascallana Gallastegui

EL CLUB ATLÉTICO DE
MADRID S.A.D

Fdo.: D. Miguel Angel Gil Marín


LA PROPIEDAD

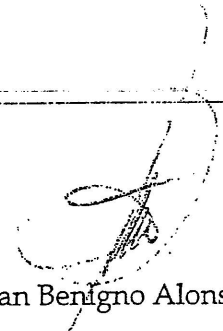
Fdo.: D. Pablo González García

Fdo.: D. Pablo Tabuenca Muñoz



AYUNTAMIENTO DE ALCORCON


Fdo.: D. Alejandro Uriarte Picó


Fdo.: D. Juan Benigno Alonso Alarcón

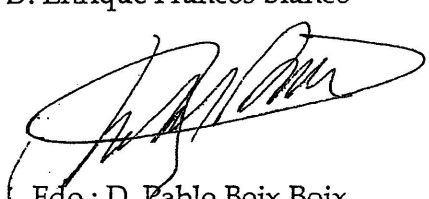

Fdo.: D. Anibal Gómez Batres

Fdo.: D^a Maria Ascensión Talavera Lejárraga

Fdo.: D. José Francos Blanco

Fdo.: D. Enrique Francos Blanco

Fdo.: D. Jesús Sevilla García


Fdo.: D. Pablo Boix Boix



Fdo.: D. Pedro Villanueva Laso

Fdo.: D. Francisco Talavera Martín

Fdo.: D. Carlos Palomino Bilbao

Fdo.: D. Ignacio Reparaz Rebolleda

Fdo.: D. Apolinar Gómez Martín


Fdo.: D. Jaime Roberto Cabezas Valeriano



AYUNTAMIENTO DE ALCORCON

2

Fdo.: D. Cesar Bascones Chamero

Fdo.: D. Pedro J. Mejías

Fdo.: D. José Barcia Gómez

Fdo.: D^a. Isabel Gómez Gómez

Ante mí,
EL OFICIAL MAYOR



Fdo.: Gregorio Cabello Cabello

Alcorcón, a 2 de diciembre de 2005.

26


**ACUERDO ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN Y LA COMI-
SIÓN GESTORA "ÁMBITO CIUDAD NORTE" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE
ALCORCÓN**

Madrid, a 28 de marzo de 2007.

REUNIDOS

Ilmo. Sr. D. Enrique Cascallana Gallastegui, en su calidad de **Alcalde-Presidente**, en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN**, con domicilio en la Plaza de España, nº 1, 28921, de Alcorcón, en virtud y de las facultades que tiene conferidas. Actúa asistido en este acto por **D. Gregorio Cabello Cabello** como **Fedatario Municipal**.

En adelante, el Ayuntamiento

 **D. Pablo González García y D. Román Sanahuja Pons**, en su calidad de **Presidente y Vicepresidente**, respectivamente, en nombre y representación de la **COMISIÓN GESTORA "ÁMBITO CIUDAD NORTE"** del futuro ámbito urbanístico **Alcorcón Área Norte** de Alcorcón, domiciliada en Alcorcón, calle Ebanistas nº 4, con C.I.F. nº G-83.884.197, constituida en virtud de escritura pública autorizada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en Alcorcón, D. Alberto Martín Gancedo, con fecha 22 de enero de 2004, nº 111 de su Protocolo, e integrada por todos los propietarios adheridos a la misma, que superan el 85% de la superficie total del ámbito de la referida Comisión. Actúan en representación de la Comisión Gestora en virtud de autorización del Consejo de la Comisión Gestora emitida en el acuerdo de 27 de marzo de 2007, que expresamente condiciona la vinculación de la Comisión Gestora a la ratificación de la autorización por la Asamblea de la Comisión Gestora, no existiendo, pues, el consentimiento de la Comisión Gestora hasta que dicha ratificación tenga lugar, a cuyos efectos se ha convocado una Asamblea para el próximo día 19 de abril de 2006, de cuyo resultado se dará inmediata cuenta al Ayuntamiento.

En adelante, la Comisión Gestora.

Los reunidos (en adelante, las Partes) se reconocen con capacidad suficiente, sin perjuicio de las potestades que corresponden a las Administraciones Públicas competentes, para la formalización del presente Acuerdo, a cuyo fin:

EXPONEN

I.- Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón, adoptado en sesión celebrada al día 21 de diciembre de 2006, se aprobó el documento técnico de rectificación para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1987 para el ámbito denominado Área Norte, dando así respuesta a las necesidades sociales del municipio. Con anterioridad se había suscrito el día el día 2 de diciembre de 2005 un Convenio con los propietarios, miembros de la Comisión Gestora y otros, así como un Protocolo con la Comunidad de Madrid el 20 de enero de 2006.

II.- En el citado documento se incluyen las cargas recogidas en el Convenio de 2 de diciembre de 2005 y el Protocolo de 20 de enero de 2006. Tales cargas son las siguientes:

Por un lado, el Convenio dispone, en su Cláusula Sexta, tercer párrafo, que como contribución a las cargas de infraestructuras, el Ayuntamiento recibirá la cantidad de VEINTICINCO MILLONES DE EUROS (25.000.000€) "con la finalidad de contribuir a la mejora de las infraestructuras y redes generales que sean inducidas por el ámbito, cuya ejecución sea competencia de la Administración municipal"

Por su parte, el Protocolo establece como objetivos del planeamiento que:

1.- "En cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley 9/2001, así como por las que sean fijadas por el Planeamiento, para desarrollar el sector, los propietarios del mismo deberán cumplir los siguientes deberes:

- a) Cesión de terrenos y costeamiento de las obras de ejecución del metro ligero en superficie desde Montepíncipe o Prado del Espino hasta Alcorcón Central, así como el costeamiento del enlace con esta estación subterránea.
- b) Cesión de terrenos y costeamiento de la ejecución de los enlaces con la red general del Estado A-5, M-40 y M-50 y con la red autonómica M-501.

2.- En la redacción del Plan Parcial de desarrollo, se incluirá la obligación por parte de los propietarios de ejecutar dentro del ámbito las obras de prolongación hasta la M-50 del viario central estructurante de la operación Campamento así como los viarios transversales de unión entre la Ciudad del Banco de Santander Central Hispano con la carretera del desdoblamiento.

III.- Que, durante el periodo de información pública a que ha sido sometido el documento técnico de rectificación para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, se ha constatado la necesidad de introducir variaciones en el ámbito objeto de planeamiento, que ha quedado reducido con respecto al instrumento originalmente aprobado.

La reducción del ámbito objeto del documento técnico de rectificación para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en caso de que se dejaran inmodificadas sus restantes determinaciones, tendría importantes consecuencias que se proyectarían en una doble dirección. Por una parte, daría lugar a una reducción del aprovechamiento lucrativo total y las intensidades edificatorias del ámbito tal que supondría alterar el modelo de ciudad propuesto. Por otra parte, supone la desaparición de los aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento derivados de determinados terrenos de su propiedad que van a quedar excluidos, lo que disminuye su capacidad financiera para hacer frente a los retos de todo orden que el nuevo Sector va a suponer a las infraestructuras del Municipio.


Es el propósito del Ayuntamiento mantener el modelo de ciudad que se deriva del documento aprobado, como la ordenación urbanística que mejor responde a las necesidades del Municipio, lo que exigirá una modificación de determinados coeficientes. En particular, ello implica modificar el aprovechamiento unitario del Sector y el aprovechamiento unitario de reparto previstos, que eran $0,4499 \text{ m}^2 \text{ VPP/m}^2$ suelo, así como el coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar: que era $0,38 \text{ m}^2 \text{e/m}^2 \text{s}$. Estas modificaciones, como resulta obvio, son necesarias para mantener incólumes todos los demás objetivos del Convenio y del Protocolo.

IV.- Por otro lado, a la vista de los resultados de un análisis pausado del documento aprobado el Ayuntamiento ha constatado la necesidad de que éste logre una mayor integración y permeabilidad entre el nuevo Sector y el casco urbano y resto de zonas del municipio que en la actualidad están construidas o en fase de construcción, lo que constituye unos de los objetivos de la culminación de la revisión del Plan General. Como consecuencia de ello, los nuevos crecimientos que se prevén obligan a reforzar y mejorar las infraestructuras de conexión mediante el

soterramiento de la línea ferroviaria de cercanías C-5 "Humanes-Atocha-Móstoles-El Soto" en la parte que discurre por la zona sur del Sector, y otras anexas y complementarias, hasta el montante previsto en la Estipulación Segunda del presente Acuerdo.

Estas circunstancias han dado lugar a la modificación de oficio del documento técnico de rectificación para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, habiéndose incluido la carga anterior en el documento modificado del mismo.

V.- La Comisión Gestora entiende que la inclusión de esta carga en el planeamiento no altera el espíritu del Convenio de 2 de diciembre de 2005 ni del Protocolo de 20 de enero de 2006. En ese sentido, el incremento del aprovechamiento unitario de reparto dará lugar a un mayor aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios del ámbito, así como al consecuente incremento de sus cargas, de conformidad con lo establecido en el cuadro que se adjunta como **Anexo**. Todo ello, de acuerdo con los principios que inspiran el necesario equilibrio entre las plusvalías que genera el planeamiento y las cargas urbanísticas que llevan aparejadas, así como la justa distribución de beneficios y cargas en nuestro derecho urbanístico conforme a la Constitución y a las leyes, siempre respetando las situaciones patrimoniales derivadas del Convenio y el Protocolo cuyo estricto mantenimiento se considera esencial por las partes firmantes.



VI.- El artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones, habilita al Plan General para fijar el alcance de la obligación de los propietarios del ámbito de costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas, todo lo cual se debe recoger en los instrumentos, planes y programas que desarrollen las previsiones del PGOU de Alcorcón, en los términos previstos en la legislación vigente.

VII.- Por otra parte, el Ayuntamiento reconoce las valiosas aportaciones que a la ordenación del ámbito se derivan de las alegaciones que presentó la Comisión Gestora durante el periodo de información pública del documento técnico de rectificación para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón que se reflejan en el documento modificado que va a ser sometido a la aprobación del Pleno del Ilmo. Ayuntamiento previamente a una nueva información pública.

VIII.- De acuerdo con los propósitos y condiciones descritas en los Expositivos anteriores, las Partes acuerdan las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La Comisión Gestora, en virtud del presente Acuerdo, acepta como carga correspondiente a la propiedad y se compromete a incluir en las bases de la Junta de Compensación, adicionalmente a la totalidad de las obligaciones asumidas por la propiedad en el Convenio de 2 de diciembre de 2005 y en el Protocolo 20 de enero de 2006, la obligación de la propiedad de costear las obras de conexión, mejora y refuerzo de las infraestructuras que coadyuven a la integración, permeabilidad y relación del nuevo Sector con el casco urbano mediante el soterramiento de la línea ferroviaria citada en el presente Acuerdo y las demás que se incluyan en los correspondientes instrumentos o proyectos dictados en ejecución del PGOU, así como aquellas otras que por razones de interés general las sustituyan, siempre con el límite cuantitativo establecido en la siguiente Estipulación, como obras de ampliación y refuerzo de sistemas generales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 6/1998.

SEGUNDA.- El montante de la obligación de costear que se establece adicionalmente en la modificación del documento técnico de rectificación para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, recogida en la Estipulación Primera del presente Acuerdo, asciende a la cantidad de SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS (73.791.225 EUROS), para la edificabilidad y aprovechamiento previstos en el Anexo.

TERCERA.- El pago de la carga, como obligación urbanística prevista en el planeamiento, se hará a la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y urbanización del Sector.

CUARTA.- El Ayuntamiento se compromete a culminar a la mayor brevedad posible la tramitación en sede municipal del documento técnico de rectificación para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, para lo cual someterá a la aprobación del Pleno con carácter previo a una nueva información pública el documento con las modificaciones referidas en el presente Acuerdo y demás adecuadas. Es condición esencial para la Propiedad y ha sido determinante para la firma del presente Acuerdo que el referido documento contenga las determinaciones establecidas en el Convenio de

2 de diciembre de 2005 y el Protocolo de 20 de enero de 2006, con las únicas modificaciones que se recogen en el cuadro que se acompaña como **Anexo**, sin que en ningún caso pueda establecer cargas superiores a las que en el mismo se contienen.

QUINTA.- La eficacia del presente Acuerdo, en la representación que ha sido suscrito, queda condicionada a su aprobación por la Asamblea de la Comisión Gestora "Ámbito Ciudad Norte", no entrando en vigor ni teniendo efecto alguno para ninguno de los miembros de la Comisión Gestora, incluidos los firmantes, ni desplegando ninguna de las obligaciones asumidas por la Comisión Gestora hasta que dicha aprobación no se haya producido.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede las Partes reunidas firman el presente Acuerdo en la fecha señalada, debiendo ser su contenido aprobado por el Pleno de la Corporación junto a la aprobación del documento técnico modificado de rectificación para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1987 para el ámbito denominado Área Norte con el contenido que figura en el Anexo número uno, e igualmente aprobado por la Asamblea de la Comisión Gestora "Ámbito Ciudad Norte".

POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN



Fdo.- ~~Ilmo.~~ Sr. D. Enrique Cascallana Gallastegui.

POR LA COMISIÓN GESTORA

Fdo.- Sr. D. Pablo González García

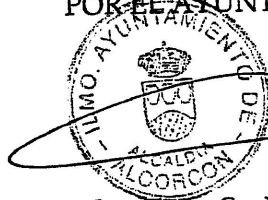
Fdo.- Sr. D. Román Sanahuja Pons

ANEXO DEL ACUERDO ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE ALCORCON Y LA COMISION GESTORA "AMBITO CIUDAD NORTE" DEL TERMINO MUNICIPAL DE ALCORCON.

CUADRO de parámetros del documento modificado de rectificación para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1.987, en relación con el ámbito Distrito Norte de Alcorcón:

- Aprovechamiento unitario de reparto..... 0,4656 m2 utc/m2s
- Coeficiente de edificabilidad bruta..... 0,3933 m2c/m2s
- Cargas adicionales máximas..... 73.791,225,00.- euros

POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN



Fdo.- Ilmo. Sr. D. Enrique Cascallana Gallastegui.

POR LA COMISIÓN GESTORA

Fdo.- Sr. D. Pablo González García

Fdo.- Sr. D. Román Sanahuja Pons

Acste emi
García Capel

69'
4PM/06
(do. 81)

Ilmo. Sr.:

AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

Registro de Entrada

12/07/2007 13:33

Nº 2007028189

DON PABLO GONZÁLEZ GARCÍA, con D.N.I. nº 1.215.749-S, actuando en nombre y representación de la **COMISIÓN GESTORA DEL ÁMBITO "CIUDAD NORTE" DE ALCORCÓN** con C.I.F. nº G/83884197 y con domicilio social en 28923 Alcorcón (Madrid), calle de los Ebanistas nº 4, ante V.I. comparece y respetuosamente

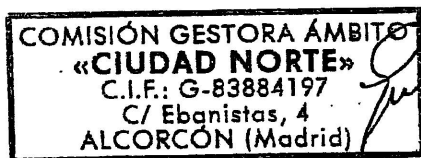
EXPONE:

I.- Que junto al presente escrito le remite copia de la certificación del acuerdo adoptado por la Comisión Gestora del ámbito "CIUDAD NORTE" de Alcorcón en sesión extraordinaria celebrada el día diecinueve de abril de dos mil siete, para su conocimiento.

Por todo lo expuesto, a V.I.

SUPLICA: Tenga a bien admitir el presente escrito con el documento que se acompaña, por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen, y tenga por recibida copia de la certificación del acuerdo adoptado por la Comisión Gestora del ámbito "CIUDAD NORTE" de Alcorcón en sesión extraordinaria celebrada el día diecinueve de abril de dos mil siete.

Alcorcón (Madrid), 10 de julio de 2007



Fdo.: D. Pablo González García
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
GESTORA "CIUDAD NORTE"

ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN (MADRID). PLAZA DE ESPAÑA Nº 1. 28921 ALCORCÓN (MADRID).

COMISION GESTORA DEL ÁMBITO
"CIUDAD NORTE" DE ALCORCÓN

C/ de los Ebanistas, nº 4
Polígono Industrial Urtinsa
28923 - ALCORCÓN (Madrid)

D. GREGORIO PASTOR VAL, SECRETARIO DE LA COMISIÓN GESTORA DEL
ÁMBITO "CIUDAD NORTE" DE ALCORCÓN.

C E R T I F I C O: Que la Comisión Gestora del ámbito "CIUDAD NORTE" de Alcorcón, celebró sesión extraordinaria el día diecinueve de abril de dos mil siete, en cuyo Acta número nueve consta adoptado, entre otros, en el punto cuarto del orden del día, con el voto a favor de un 100 % del suelo representado en la Asamblea en el momento de la votación, que se corresponde con el 96,37 % del suelo adherido a la Comisión Gestora del ámbito "Ciudad Norte", el siguiente acuerdo:

"La propuesta de ratificación del acuerdo firmado con el Ilmo. Ayuntamiento de Alcorcón el pasado día 28 de marzo (cuya entrada en vigor está sujeta a dicha ratificación), haciendo mención expresa a que esta ratificación no supone manifestación en sentido alguno de las voluntades individuales en cuanto a posibles alegaciones al documento sometido a información ni en cuanto a otros documentos cualesquiera que pueda suscribir cada propietario de forma individualizada en el futuro."

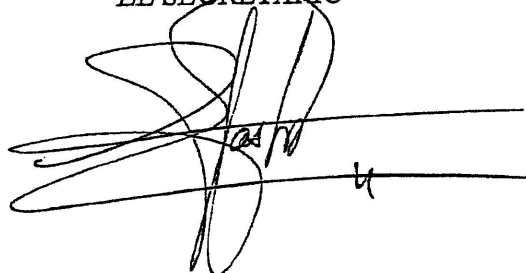
Y para que conste y surta efectos oportunos, se expide la presente con el Vº Bº del Presidente, en Alcorcón a tres de julio de dos mil siete.



Vº Bº

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO





Ayuntamiento de Alcorcón

44

6 Com/05

**ACUERDO ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE
ALCORCÓN Y COMISIÓN GESTORA "ÁMBITO CIUDAD
NORTE" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCORCÓN**

Madrid, a 22 de marzo de 2006.

REUNIDOS

Ilmo. Sr. D. Enrique Cascallana Gallastegui, en su calidad de Alcalde-Presidente, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, con domicilio en la Plaza de España, nº 1, 28921, de Alcorcón, en virtud y de las facultades que tiene conferidas.

En adelante, el Ayuntamiento

D. Pablo González García y D. Román Sanahuja Pons, en su calidad de Presidente y Vicepresidente, respectivamente, en nombre y representación de la COMISIÓN GESTORA "ÁMBITO CIUDAD NORTE" del futuro ámbito urbanístico "Alcorcón Área Norte" de Alcorcón, domiciliada en Alcorcón, calle Ebanistas nº 4, con C.I.F. nº G-83.884.197, constituida en virtud de escritura pública autorizada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en Alcorcón, D. Alberto Martín Gancedo, con fecha 22 de enero de 2004, nº 111 de su Protocolo, e integrada por todos los propietarios adheridos a la misma, que superan el 80,59% de la superficie total del ámbito de la referida Comisión. Inter.





Ayuntamiento de Alcorcón

vienen en virtud de la autorización expresa otorgada por acuerdo de los asistentes a la reunión de los miembros de la Comisión Gestora de fecha 14 de Marzo de 2006. Se adjunta certificado de la Comisión Gestora de la citada autorización.

En adelante, la Comisión Gestora.

Los reunidos (en adelante, las Partes) se reconocen con capacidad suficiente, sin perjuicio de las potestades que corresponden a las Administraciones Públicas competentes, para la formalización del presente Acuerdo, a cuyo fin:

EXPONEN

I.- El artículo 243 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece como finalidad de los convenios urbanísticos la *"colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística"*

II.- El Ayuntamiento de Alcorcón va a formular y tramitar el documento de planeamiento general que culminará la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón para el ámbito denominado Área Norte, dando así respuesta a las necesidades sociales del municipio, habiendo suscrito un Convenio con los propietarios, miembros de la Comisión Gestora y otros, así como un Protocolo con la Comunidad de Madrid.

III.- Que el cumplimiento de compromiso de elaboración de un documento de planeamiento que culmine el citado proceso de revisión, ante la insuficiencia de los medios propios del Ayuntamiento y habida cuen





Ayuntamiento de Alcorcón

ta de las dimensiones e importancia del ámbito para el futuro del Municipio, exige la contratación de un equipo de la mayor solvencia que garantice la realización de un documento que responda a las mayores exigencias y nivel técnico.

IV.- Que habiéndose aprobado por el Pleno de la Corporación el Convenio Urbanístico referido en el Expositivo II el día 13 de diciembre de 2005 y suscrito el Protocolo con la Comunidad de Madrid citado en el mismo Expositivo el 20 de enero de 2006, dada la propia celeridad de la fase final de las negociaciones, derivada de la implicación de todas las partes en el objetivo propuesto, el presupuesto del Municipio para 2006, aprobado en sesión plenaria el día 18 de noviembre de 2005, no ha podido contemplar una partida adecuada para hacer frente a un procedimiento de contratación de la importancia del que ha de acometerse, siendo así que los técnicos municipales cifran el presupuesto de los servicios que se han de contratar en 1.250.000 euros.

V.- Que es interés común del Ayuntamiento y de miembros de la Comisión Gestora que el proceso de elaboración del documento de planeamiento correspondiente se realice con la mayor celeridad posible, entendiendo ambas partes que es conveniente una colaboración financiera entre ambos, de modo que los miembros de la Comisión Gestora, a través de ella, contribuyan al levantamiento de los gastos que para el Ayuntamiento representará la elaboración del documento de planeamiento, permitiendo esa colaboración la más rápida solución de los problemas presupuestarios ahora existentes.

VI.- La financiación con aportaciones privadas de la contratación a que se refiere los Expositivos III y IV anteriores, hace que sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 69 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas que exige que en el expediente de





Ayuntamiento de Alcorcón

contratación se acredite la plena disponibilidad de todas las aportaciones y el orden de su abono. Por su parte, el art. 181 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales establece que podrán generar créditos en los estados de gastos de los presupuestos las aportaciones o compromisos firmes de aportación de personas físicas o jurídicas para financiar, conjuntamente con la entidad local determinados gastos comprendidos en sus fines u objetivos. A estos efectos, debe entenderse por compromiso firme y definitivo, de conformidad con el artículo 45 del RD 500/1990, el acto por el que cualesquiera Entes o personas, públicas o privadas, se obligan, mediante un acuerdo o concierto con la entidad local a financiar total o parcialmente un gasto determinado de forma pura o condicionada.

VII.- De acuerdo con los propósitos y condiciones descritas en los Expositivos anteriores, las Partes acuerdan las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La Comisión Gestora se obliga a entregar al Ayuntamiento de Alcorcón la cantidad necesaria para costear las tareas mencionadas más adelante con un tope máximo de UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.250.000 euros) con destino a la colaboración con el Ayuntamiento en los gastos de tramitación, servicios técnicos, gestión y cualquier otro relativo a la elaboración del documento de planeamiento general que culminará la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón para el ámbito "Área Norte" y el desarrollo del referido ámbito.

SEGUNDA.- La suscripción del presente Convenio implica la asunción, por parte de la Comisión Gestora, del compromiso firme de ingresar al





Ayuntamiento de Alcorcón

Ayuntamiento de Alcorcón la cantidad a la que se refiere la Cláusula anterior que se hará efectiva de la forma siguiente:

- 30% dentro del plazo de diez (10) días a contar desde la aprobación provisional del documento que complete la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón para el ámbito "Área Norte".
- 25% dentro del plazo de diez (10) días a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del documento que complete la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón para el ámbito "Área Norte".
- 25% dentro del plazo de diez (10) días a contar desde la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo del ámbito "Área Norte".
- 20% dentro del plazo de diez (10) días a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Planeamiento de desarrollo del ámbito "Área Norte".

De acuerdo con las previsiones de desarrollo de la ejecución del contrato y condicionado al cumplimiento de los anteriores hitos, la Comisión Gestora se compromete a que las entregas que se realicen en los siguientes ejercicios presupuestarios sean de hasta las cantidades que a continuación se expresan:

- Ejercicio 2006, ochocientos setenta y cinco mil (875.000) Euros
- Ejercicio 2007, trescientos setenta y cinco mil (375.000) Euros.







Ayuntamiento de Alcorcón

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede las Partes reunidas firman el presente Acuerdo, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN:



Fdo.- Excmo. Sr. D. Enrique Cascallana Gallastegui.

POR LA COMISION GESTORA



Fdo.- Sr. D. Pablo González García



Fdo.- Sr. D. Román Sanahuja Pons

*Ante mí
el oficial
propio papel*

Comunidad de Madrid

PROTOCOLO DE INTENCIONES PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO "ALCORCÓN ÁREA NORTE" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCORCÓN Y EL ESTABLECIMIENTO EN EL MISMO DE LA CIUDAD DEPORTIVA DEL CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D.

En Madrid, a 20 de enero de 2006.

REUNIDOS

De una parte,

La Excm. Sra. Dña. Esperanza Aguirre Gil de Biedma, en su calidad de Presidenta, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE MADRID, con domicilio en la Plaza Puerta del Sol, nº 7, 28013, de Madrid, en virtud de su cargo y de las facultades que el confiere la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

De otra parte,

El Ilmo. Sr. D. Enrique Cascallana Gallastegui, en su calidad de Alcalde-Presidente, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, con domicilio en la Plaza de España, nº 1, 28921, de Alcorcón, en virtud y de las facultades que tiene conferidas.

De otra parte,

El Sr. D. Enrique Cerezo Torres, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación del CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D., con domicilio en Madrid, Paseo Virgen del Puerto, nº 67, 28005, Madrid, con C.I.F. nº A-80373764, haciendo uso de las facultades que tiene conferidas.

Y de otra parte,

Los Sres. D. Pablo González García y D. Román Sanahuja Pons, en su calidad de Presidente y Vicepresidente, respectivamente, en nombre y representación de la COMISIÓN GESTORA "ÁMBITO CIUDAD NORTE" del futuro ámbito urbanístico "Alcorcón Área Norte" de Alcorcón, domiciliada en Alcorcón, calle Ebanistas nº 4, con C.I.F. nº G-83.884.197, constituida en virtud de escritura pública autorizada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en Alcorcón, D. Alberto Martín Gancedo, con fecha 22 de enero de 2004, nº 111 de su Protocolo, e integrada por todos los propietarios adheridos a la misma, que superan el 85% de la superficie total del ámbito de la referida Comisión. Ambos intervienen en virtud de la autorización expresa otorgada por acuerdo unánime de los asistentes a las reuniones de los miembros de la COMISIÓN GESTORA "ÁMBITO CIUDAD NORTE" de fechas 21 de noviembre de 2005 y 12 de enero de 2006.

Las partes intervinientes se reconocen mutuamente competencia y capacidad para el otorgamiento del presente PROTOCOLO DE INTENCIONES, a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

EXPONEN

PRIMERO.- La COMUNIDAD DE MADRID, como Administración pública en constante preocupación por satisfacer los intereses generales de la colectividad y cubrir las necesidades de la sociedad madrileña, suscribió con el CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D., el pasado 27 de enero de 2005, un Protocolo de Intenciones donde manifestaba su voluntad de colaborar con el Club para que implantara su Ciudad Deportiva en un término municipal de la COMUNIDAD DE MADRID.

Asimismo, la COMUNIDAD DE MADRID tiene asumido una serie de compromisos con todos los ciudadanos tendentes a la continua mejora de su calidad de vida en condiciones de igualdad. Dichos compromisos entiende la COMUNIDAD DE MADRID que deben llevarse a cabo mediante una planificación integral de las necesidades a satisfacer y de su ubicación en el territorio, de forma que puedan beneficiar al mayor número de ciudadanos.

La COMUNIDAD DE MADRID considera que existe la oportunidad de conciliar un gran número de necesidades a satisfacer, con grandes beneficios sociales que sirven al bien común, basada en el proyecto de desarrollo de la Ciudad Deportiva del CLUB ATLÉTICO DE MADRID en uno de los futuros ámbitos de desarrollo urbanístico más importantes de la COMUNIDAD DE MADRID conocido como "Alcorcón Área Norte", del municipio madrileño de Alcorcón, que cuenta con una superficie bruta aproximada de 1.140 Has

Con este futuro desarrollo urbanístico la COMUNIDAD DE MADRID dará cumplimiento a compromisos asumidos con los ciudadanos, tales como:

- Vivienda pública, especialmente en materia de vivienda protegida para jóvenes y otros colectivos con grandes dificultades de acceso a la misma.
- Infraestructuras y movilidad de los ciudadanos, creando desarrollos urbanísticos integrales que favorezcan la descongestión de los cascos urbanos, que acojan con fluidez importantes movimientos diarios de personas, que puedan disfrutar de grandes espacios libres y deportivos.
- Economía próspera y creación de empleo, creando riqueza y superando las propias metas de creación de puestos de trabajo en la Región.

Asimismo, dicho Proyecto da satisfacción a una necesidad incuestionable, la de que el Club Atlético de Madrid, S.A.D. disponga de unas instalaciones deportivas y sociales que sean adecuadas para favorecer la promoción del deporte en general y la de sus abonados, simpatizantes y aficionados en particular.

La COMUNIDAD DE MADRID, en definitiva, pretende cumplir con su función pública de planificar globalmente el territorio de la región –entre otras figuras, mediante la aprobación definitiva del planeamiento general– y dar satisfacción a las necesidades de los ciudadanos madrileños y de todos aquellos que visitan la región.

SEGUNDO.- El AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, como Administración pública en constante preocupación por satisfacer los intereses generales de la colectividad y cubrir las necesidades de la sociedad del municipio de Alcorcón, tiene como función pública la planificación general y de desarrollo de su territorio, cumpliendo con su función pública encomendada de *"hacer ciudad"*.

M
fu
Respecto a la situación actual del planeamiento general del municipio, el Consejo de Gobierno de la COMUNIDAD DE MADRID, en sesión de fecha 14 de enero de 1999, adoptó el Acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón (en adelante, el PGOU), a excepción de una serie de ámbitos y determinaciones, entre los que se encontraba el ámbito de suelo no urbanizable delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M-511, la autovía M-40, la carretera N-V y la autovía M-50, conocido hoy como "Alcorcón Área Norte", que quedó pendiente de subsanación para su aprobación definitiva. En la actualidad, el referido ámbito se encuentra, pues, pendiente de aprobación de su planeamiento.

1
TERCERO.- El CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D., es una entidad centenaria, fundada en 1903 como Asociación privada con personalidad jurídica y capacidad de obrar, cuyo objeto exclusivo es el fomento y la práctica de actividades deportivas.

El CLUB ATLÉTICO DE MADRID, uno de los grandes Clubs de nuestro país, que se ha caracterizado en todo momento por el apoyo incondicional de toda su masa social, considera que debe adecuar la realidad física de sus instalaciones y

equipamientos a la realidad deportiva y social. A tal fin, el CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D., suscribió con la COMUNIDAD DE MADRID el pasado 27 de enero de 2005 el antes citado Protocolo de Intenciones, en el que se preveía la implantación de una nueva Ciudad Deportiva, con el fin de dar plena satisfacción al interés social, que conlleva la finalidad de ofrecer a sus abonados, simpatizantes y aficionados -más de 700.000 personas en toda la Comunidad- la posibilidad de disfrutar de unas instalaciones óptimas para la práctica del deporte, permitiendo asimismo optimizar el importante esfuerzo que el CLUB ATLÉTICO DE MADRID viene realizando en la potenciación del fútbol base a todos los niveles, así como mejorar sus instalaciones para el mejor entrenamiento de sus equipos deportivos en una nueva Ciudad Deportiva que cuente con todas las instalaciones necesarias.

Para ello, se destinará una parcela de Uso Deportivo Privado, con una superficie de suelo de entre 120 y 140 Has., adecuada para materializar un mínimo de 55.000 y un máximo de 90.000 m² de edificabilidad destinados a instalaciones deportivas para Jugadores (Pabellón de Deportes, Gimnasios, Vestuarios, Residencia de Jugadores del Primer Equipo y Fútbol Base, Salas de Prensa y Zona Mixta), ocho Campos de Fútbol, un Estadio con aforo aproximado de 10.000 personas para que disputen los equipos de Fútbol Base del Club sus partidos oficiales, así como a Instalaciones para que la masa social del CLUB ATLÉTICO DE MADRID desarrolle actividades relacionadas con el ocio e instalaciones Deportivas (Piscinas, Pistas de Tenis, Paddle, Gimnasio, etc.) donde las personas vinculadas al Club que residen en la COMUNIDAD DE MADRID, cercanas a las 700.000, puedan practicar actividades deportivas. A tal efecto, el CLUB ATLÉTICO DE MADRID suscribirá un Convenio con el Patronato Deportivo Municipal del Ayuntamiento de Alcorcón.

Esta Ciudad Deportiva no sólo permitirá a todas las familias vinculadas al CLUB ATLÉTICO DE MADRID practicar ocio y deporte, y a los más de 1.000 deportistas con los que cuenta el Club desarrollar su formación en ella, sino que generará una serie de puestos de trabajo fijos y eventuales, tanto directos como indirectos, así como facilitará el crecimiento económico de la zona teniendo en cuenta la notoriedad mediática que conlleva una actividad de este tipo, así como

el flujo económico que se generará con la presencia de deportistas, medios de comunicación, familias atléticas y vecinos de Alcorcón.

CUARTO.- La COMISIÓN GESTORA "ÁMBITO CIUDAD NORTE" del futuro ámbito urbanístico conocido como "Alcorcón Área Norte", de Alcorcón, se encuentra integrada por todos los propietarios adheridos a la misma, que representan aproximadamente el 80 % de la superficie de su ámbito que tiene una extensión aproximada de 1.140 Ha.

El AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN y la COMISIÓN GESTORA (y los propietarios que la integran) consideran conveniente proceder a una adecuada ordenación urbanística del referido ámbito, para lo cual el AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN se compromete a formular y tramitar el instrumento de planeamiento general que culmine la revisión del PGOU de Alcorcón, que tramitada y regulada por las Leyes 9/1995 y 20/1997 fue sólo parcialmente aprobado en virtud de la Resolución del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de enero de 1999, dando así respuesta a las necesidades sociales del municipio.

El mencionado instrumento de ordenación del ámbito cuya revisión quedó aplazada por la citada resolución se sujetará a aquellas disposiciones que le sean de necesaria aplicación de la Ley 9/2001 en su desarrollo y contendrá los siguientes los objetivos y parámetros fundamentales:

a) Objetivos:

- 1) Finalizar el modelo territorial de Alcorcón con la creación de un modelo de ciudad residencial y de usos económicos de referencia, tanto a nivel municipal como autonómico, de un alto nivel de calidad urbanística y ambiental, estableciendo como criterio para el desarrollo del mismo un reparto de usos en los porcentajes siguientes: 40% de edificabilidad residencial, 40% de edificabilidad de usos económicos y otros usos y 20% de edificabili-

dad de uso residencial u otros usos económicos; a definir en función del interés general y demanda de mercado.

- 2) Crear viviendas sujetas a régimen de protección que satisfaga las necesidades sociales del municipio y, en particular, de los sectores de la población con menor capacidad adquisitiva, especialmente de los jóvenes. Para tal objetivo se calificarán como viviendas de protección el 50% de las viviendas a desarrollar en el ámbito, de ellas un 50% serán desarrolladas por el Ayuntamiento de Alcorcón en terrenos cedidos por la propiedad y tendrán una superficie inferior a 110 m². El planeamiento del ámbito preverá que el otro 50% de las viviendas de protección pública de dicho ámbito corresponderá a la modalidad de Viviendas con Protección Pública para jóvenes con opción de compra regulada en el Decreto 11/2005.

- 3) Facilitar la implantación del uso deportivo privado en una parcela resultante del Proyecto de Reparcelación que se apruebe en ejecución del planeamiento del ámbito "Alcorcón Área Norte", de entre 120 y 140 Has, adecuada para la ubicación de una Ciudad Deportiva que sirva de referencia y elemento de dinamización del ámbito y cumpla una función estratégica en el desarrollo y proyección exterior del Municipio, parcela en la que se materializarán un mínimo de 55.000 y un máximo de 90.000 m²e (metros cuadrados edificables) de uso deportivo privado y otros usos complementarios o coadyuvantes al mismo.

- 4) En cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley 9/2001, así como por las que sean fijadas por el Planeamiento, para desarrollar el sector, los propietarios del mismo deberán cumplir los siguientes deberes:

- a) Cesión de terrenos y costeamiento de las obras de ejecución del metro ligero en superficie desde Montepíncipe o Prado del Espino hasta Alcorcón Central, así como el costeamiento del enlace con esta estación subterránea.

TV
M

- b) Cesión de terrenos y costeamiento de la ejecución de los enlaces con la red general del Estado A-5, M-40 y M-50 y con la red autonómica M-501.
- 5) En la redacción del Plan Parcial de desarrollo, se incluirá la obligación por parte de los propietarios de ejecutar dentro del ámbito las obras de prolongación hasta la M-50 del viario central estructurante de la operación Campamento así como los viarios transversales de unión entre la Ciudad del Banco de Santander Central Hispano con la carretera del desdoblamiento.
- 6) Obtener cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo o su equivalente económico que supongan la participación de las Administraciones involucradas.
- 7) Dar cumplimiento a los objetivos y determinaciones contenidos en el Convenio Urbanístico de Planeamiento para el desarrollo de este ámbito, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 13 de Diciembre de 2005 y, entre ellos, la obtención, como sistema general adscrito, del Parque Forestal Las Presillas, de 225.854 m² de superficie.

b) Parámetros principales y determinaciones urbanísticas del futuro ámbito "Alcorcón Área Norte":

1

- 1) Clasificación: suelo urbanizable sectorizado.
- 2) Sector único y unidad de ejecución única.
- 3) El aprovechamiento unitario del Sector y el aprovechamiento unitario de reparto serán igual a 0,4499 m² VPP/m² suelo.
- 4) Coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar: 0,38 m²e/m²s
- 5) Coeficientes de homogeneización:

Residencial VPP	1
Residencial libre	1,4
Terciario	1,3
Deportivo Privado	0,04
Equipamiento privado	0,8
Industrial	0,9

- 6) Porcentaje de viviendas con algún tipo de protección pública: igual al 50% del número total de viviendas.
- 7) Sistema de actuación: Compensación.

QUINTO.- El CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D. y la COMISIÓN GESTORA (así como los propietarios que la integran) consideran conveniente garantizar adecuadamente el cumplimiento de una de las finalidades esenciales de este Protocolo de Intenciones, es decir, permitir la implantación de la futura Ciudad Deportiva del CLUB ATLÉTICO DE MADRID.

tr
M
Esta Ciudad Deportiva estará dotada de las más modernas instalaciones deportivas y concebida a partir de unos presupuestos de sostenibilidad y calidad ambiental, permitiendo el acceso a actividades deportivas de un gran número de ciudadanos, así como el desarrollo de actividades de alto rendimiento y la implantación de centros de formación deportiva, todo lo cual contribuirá a elevar el nivel deportivo en la COMUNIDAD DE MADRID.

SEXTO.- Atendiendo a todo lo anterior, la COMUNIDAD DE MADRID considera de especial interés el desarrollo urbanístico del ámbito que, por sus dimensiones y situación, representa un elemento estratégico para la correcta vertebración de esa importante área territorial de la región.

7
Igualmente, considera de interés estratégico el establecimiento de la Ciudad Deportiva del CLUB ATLÉTICO DE MADRID que, además de contribuir a la calidad ambiental del ámbito, contribuirá al fomento de la práctica del deporte y a la proyección deportiva de la región, lo que constituyen actividades de indudable interés social.

Por todo ello, la COMUNIDAD DE MADRID, el AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, el CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D., y la COMISIÓN GESTORA han convenido suscribir el presente PROTOCOLO DE INTEN-


CIONES, con objeto de definir los compromisos que asumen para la consecución de sus objetivos comunes, que se concretan en las siguientes


ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La COMUNIDAD DE MADRID y el AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN acuerdan tramitar la ordenación urbanística del ámbito conocido como "Alcorcón Área Norte", mediante la formulación y aprobación definitiva de la revisión del PGOU de Alcorcón en el mencionado ámbito, susceptible de gestión y ejecución autónoma, a través del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general que permita, por un lado dar respuesta a las necesidades sociales del municipio y, por otro, la materialización de los parámetros, determinaciones y previsiones descritas en el Expositivo Cuarto del presente Protocolo de Intenciones. Ambas Administraciones se comprometen a actuar con la mayor diligencia y colaboración recíproca en el ejercicio de sus respectivas competencias con el fin de lograr una tramitación del procedimiento que, respetando todas las garantías y contando con la debida participación ciudadana, sea acorde con los principios de celeridad y eficacia.


SEGUNDA.- La COMISIÓN GESTORA (y, por ende, los propietarios que la integran) se obliga para el desarrollo urbanístico del ámbito, de acuerdo con los parámetros y condiciones establecidos en la Estipulación anterior, así como con el Convenio Urbanístico Municipal suscrito a:

- 1) Prestar su asistencia técnica al AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN en la elaboración del instrumento de ordenación que culmine el procedimiento de revisión del PGOU de 1999, que tramitado y regulado por las Leyes 9/1995 y 20/1997 fue sólo parcialmente aprobado en virtud de la Resolución del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de enero de 1999.

- 
- 2) Elaborar un Plan Parcial que desarrolle la ordenación del PGOU para el ámbito.
 - 3) Constituirse en Junta de Compensación y cumplir todas las obligaciones inherentes al referido sistema de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística vigente.
 - 4) Realizar las cesiones obligatorias, y las previstas en el Expositivo Cuarto del presente Protocolo de Intenciones y las aportaciones voluntarias asumidas en el Convenio, en el que se prevé la aportación de 25 millones de Euros que, para contribución de infraestructuras, recibirá el Ayuntamiento.



TERCERA.- Sin perjuicio de lo anterior, el AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN y la COMISIÓN GESTORA se comprometen a que el número de viviendas del ámbito sujetas a algún régimen de protección pública será del 50% sobre el total de viviendas edificables, de las cuales el 50% serán desarrolladas por el Ayuntamiento de Alcorcón en terrenos cedidos por la propiedad y tendrán una superficie inferior a 110 m². El planeamiento del ámbito preverá que el otro 50% de las viviendas de protección pública de dicho ámbito corresponderá a la modalidad de Viviendas con Protección Pública para jóvenes con opción de compra regulada en el Decreto 11/2005.



CUARTA.- El CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D. se compromete a establecer su futura Ciudad Deportiva en la parcela de uso deportivo privado descrita en el Expositivo Cuarto del presente Protocolo de Intenciones, ejecutando las obras necesarias en los plazos establecidos en el Plan Parcial y establecer en ellas las instalaciones y actividades propias de la misma.

Con la finalidad de garantizar adecuadamente el cumplimiento del compromiso asumido en el párrafo anterior, el CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D. y la COMISIÓN GESTORA (así como los propietarios que la integran) se comprometen a que el CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D. disponga, en su

momento, de las unidades de aprovechamiento urbanístico, materializables en la parcela o parcelas resultantes del futuro Proyecto de Reparcelación del sector del ámbito "Alcorcón Área Norte", que sean necesarias para la implantación de la referida Ciudad Deportiva.

QUINTA.- Será de aplicación la subrogación real de los terceros adquirentes en los compromisos adquiridos por los propietarios del suelo, a través de la COMISIÓN GESTORA, en el presente Protocolo de Intenciones, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 21.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

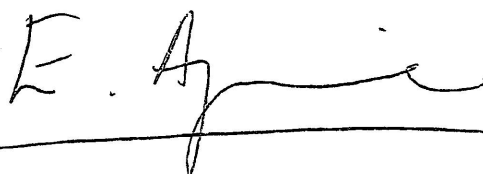
SEXTA.- Las partes firmantes del presente Protocolo de Intenciones se comprometen a la creación de una Comisión de Seguimiento del mismo para el correcto cumplimiento de los diferentes acuerdos que de él se derivan. Dicha Comisión estará constituida por un representante de cada una de las partes firmantes del presente Protocolo de Intenciones, con el objeto de garantizar la información a cada una de ellas del estado de la ejecución y desarrollo del objeto del mismo. Corresponderá la presidencia del mismo a la persona designada por la COMUNIDAD DE MADRID.

SÉPTIMA.- El presente Protocolo de Intenciones tiene a todos los efectos naturaleza jurídico-administrativa.

La Jurisdicción Contencioso-Administrativa será la competente para el conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir en la interpretación y cumplimiento de este Protocolo de Intenciones.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede las Partes reunidas firman el presente Protocolo de Intenciones, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR LA COMUNIDAD DE MADRID



Fdo.- Excma. Sra. Dña. Esperanza Aguirre Gil de Biedma.

POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN



Fdo.- Ilmo. Sr. D. Enrique Cascallana Gallastegui.

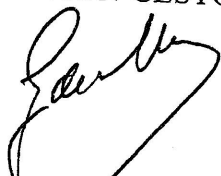
1

POR EL CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D.



Fdo.- Sr. D. Enrique Cerezo Torres.

POR LA COMISIÓN GESTORA



Fdo.- Sr. D. Pablo González García



Fdo.- Sr. D. Román Sanahuja Pons

70

ADDENDA AL PROTOCOLO DE INTENCIONES DE 20 DE ENERO DE 2006 PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO "ALCORCÓN ÁREA NORTE" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCORCÓN Y EL ESTABLECIMIENTO EN EL MISMO DE LA CIUDAD DEPORTIVA DEL CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D.

En Madrid, a uno de octubre de dos mil siete

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. **D. Raimundo Herraiz Romero**, en su calidad de Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con domicilio en la calle Maudes, nº17, 28003, de Madrid, actuando en nombre y representación de esta,

De otra parte, el Excmo. Sr. **D. Enrique Cascallana Gallastegui**, en su calidad de Alcalde-Presidente, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, con domicilio en la Plaza de España, nº 1, 28921, de Alcorcón, en virtud y de las facultades que tiene conferidas.

De otra parte, el Sr. **D. Enrique Cerezo Torres**, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación del CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D., con domicilio en Madrid, Paseo Virgen del Puerto, nº 67, 28005, Madrid, con C.I.F. nº A-80373764, haciendo uso de las facultades que tiene conferidas.

Y de otra parte, los Sres. **D. Pablo González García** y **D. Román Sanahuja Pons**, en su calidad de Presidente y Vicepresidente, respectivamente, en nombre y representación de la COMISIÓN GESTORA "ÁMBITO CIUDAD NORTE" del futuro ámbito urbanístico Área Norte de Alcorcón, domiciliada en Alcorcón, calle Ebanistas nº 4, con C.I.F. nº G-83.884.197, constituida en virtud de escritura pública autorizada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en Alcorcón, D. Alberto Martín Gancedo, con fecha 22 de enero de 2004, nº 111 de su Protocolo, e integrada por todos los propietarios adheridos a la misma, que superan el 85% de la superficie total del ámbito de la referida Comisión. Ambos intervienen en virtud de la autorización expresa otorgada por acuerdo de los asistentes a las reuniones de los miembros de la COMISIÓN GESTORA "ÁMBITO CIUDAD NORTE" de fecha 23 de julio de 2007.

Las partes intervinientes (en adelante, "las Partes") se reconocen mutuamente competencia y capacidad para el otorgamiento de la presente ADDENDA AL PROTOCOLO DE INTENCIONES que fue suscrito el 20 de enero de 2006, a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

EXPONEN

PRIMERO.- El 20 de enero de 2006, las Partes suscribieron un Protocolo para el desarrollo urbanístico del ámbito "Alcorcón Área Norte", también llamado Distrito Norte o Ciudad Norte, del término municipal de Alcorcón y el establecimiento en el mismo de la Ciudad Deportiva del CLUB ATLÉTICO DE MADRID.

En dicho documento la COMUNIDAD DE MADRID y el AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN acordaron formular y tramitar el instrumento de planeamiento general que culmine en el mencionado ámbito la revisión del PGOU de Alcorcón, que tramitada y regulada por las Leyes 9/1995 y 20/1997 fue sólo parcialmente aprobada en virtud de la Resolución del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de enero de 1999, dando respuesta a las necesidades sociales del municipio. El mencionado instrumento de ordenación del ámbito, cuya revisión quedó aplazada por la citada resolución, tendrá el carácter de subsanación, por lo que se sujetará a la legislación del documento de Plan General objeto de la misma, ajustándose en su desarrollo a aquellas disposiciones que le sean de necesaria aplicación de la Ley 9/2001.

En dicho Protocolo de Intenciones, en el apartado cuarto de su parte expositiva, estaba previsto la obtención como sistema general adscrito del Parque Forestal "Las Presillas".

SEGUNDO.- El AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, en sesión plenaria celebrada el día 21 de diciembre de 2006, aprobó el Documento Técnico de Rectificación para la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1987 para el ámbito convenido, denominado Distrito Norte (en lo sucesivo, el "Documento Técnico"). Dicho Documento Técnico concreta los parámetros fundamentales expresados en el Expositivo Cuarto del referido Protocolo de Intenciones, incluyendo para su obtención como sistema general adscrito el Parque Forestal de las Presillas.

TERCERO.- Ante la imposibilidad de incluir los terrenos que conforman el Parque Forestal de "Las Presillas" en el citado Documento Técnico para aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Alcorcón de 1987, tras el informe del Director General de Urbanismo y Planificación Regional de 25 de

enero de 2007, es necesario introducir en el Documento Técnico las variaciones tendentes a modificar el ámbito objeto de planeamiento excluyendo del mismo el Parque Forestal de "Las Presillas", con el reequilibrio de cargas y ajustes de edificabilidad correspondientes, con el fin de respetar los parámetros urbanísticos que fundamentaron el Protocolo de Intenciones de 20 de enero de 2006.

Además, se hace necesario para las Administraciones Públicas intervinientes garantizar la financiación para abordar las infraestructuras de las que deberá dotarse el futuro ámbito Alcorcón Distrito Norte.

CUARTO.- Así, el Expositivo Cuarto del Protocolo de Intenciones, tal y como fue suscrito el 20 de enero de 2006, define en su letra b), a través del establecimiento de los principales parámetros y determinaciones urbanísticas, un modelo de ciudad para el futuro ámbito "Alcorcón Distrito Norte", cuya consecución conlleva el mantenimiento de una superficie edificable objetiva similar a la establecida en dicho punto.

Es propósito de la COMUNIDAD DE MADRID y del AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN mantener el modelo de ciudad que se deriva del Protocolo de Intenciones, en tanto que se configura como la ordenación urbanística que mejor responde a las necesidades del Municipio por lo que, en consecuencia, y considerando la exclusión sobrevenida del Parque Forestal de las Presillas del ámbito de actuación, es preciso proceder al ajuste de los coeficientes establecidos en el citado Protocolo y, particularmente, redefinir el aprovechamiento unitario del Sector, el aprovechamiento unitario de reparto, y el coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar, para respetar los objetivos sustantivos del Protocolo de Intenciones de 20 de enero de 2006.

Por todo ello, la COMUNIDAD DE MADRID, el AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, el CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D., y la COMISION GESTORA han convenido suscribir la presente **ADDENDA AL PROTOCOLO DE INTENCIONES DE 20 DE ENERO DE 2006**, con objeto de adaptar el contenido del mismo y, particularmente su Expositivo Cuarto, a los ajustes necesarios para mantener el modelo de ciudad y los objetivos fundamentales que se recogen en dicho Protocolo, lo que se concreta en las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Ante la imposibilidad de obtener el Parque Forestal "Las Presillas" como sistema general adscrito, dicha actuación deja de ser uno de los objetivos del Protocolo de Intenciones para el ámbito del Área Norte, por lo que

se suprime el punto 7) de la letra a) del Expositivo cuarto del Protocolo de Intenciones.

Asimismo se modifica el punto 5) de la letra a) del citado Expositivo, en el sentido de que en la redacción del documento de Subsanción y del Plan Parcial de desarrollo se incluirá la obligación por parte de los propietarios de suelo de ejecutar un viario, de conexión entre M-40 y M-50, que tendrá, previo informe preceptivo y favorable de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, el carácter de carretera autonómica, y que enlazará con la M-501 a través de los polígonos de Prado del Espino (Boadilla del Monte) y Ventorro del Cano (Alcorcón), permitiendo además el enlace con el viario estructurante de la primera o segunda fases de la Operación Campamento. Todo ello sin perjuicio del mantenimiento de los restantes objetivos contenidos en el Protocolo de Intenciones o en el Convenio Urbanístico de Planeamiento para el desarrollo del ámbito aprobado por el Ayuntamiento en fecha 13 de diciembre de 2005.

SEGUNDA.- Como consecuencia de la exclusión del Parque Forestal, y con el fin de proceder al reequilibrio de cargas, se ajustan como parámetros principales del futuro ámbito un aprovechamiento unitario de Sector y de reparto de 0,4656 VPP/m² suelo, así como un coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar de 0,3933 m² e/m², manteniéndose los restantes parámetros de la letra b) del Expositivo cuarto del Protocolo de Intenciones.

TERCERA.- Se añade un nuevo punto 7) a la letra a) del Expositivo Cuarto del Protocolo de Intenciones, que recogerá que los Propietarios contribuirán al coste de nuevas infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios en el Sector, por un montante adicional de SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS (73.791.225 EUROS), siendo esta aportación adicional e independiente de la obligación recogida en el punto 4) de la Estipulación Segunda del Protocolo de Intenciones.

La cantidad anterior será verificada por la Dirección General del Suelo de la Comunidad de Madrid como suficiente para conseguir el reequilibrio de cargas que se pretende por esta Addenda.

De dicha cantidad, la mitad quedará a disposición del Ayuntamiento de Alcorcón para el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente Protocolo, y la otra mitad se destinará íntegramente a las infraestructuras que, de común acuerdo, el Ayuntamiento de Alcorcón y la Comunidad de Madrid estimen necesarias para el área de influencia de Alcorcón Distrito Norte.

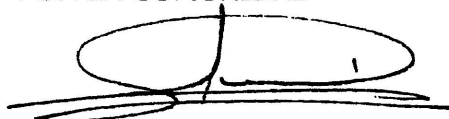
CUARTA.- La presente Addenda modifica puntualmente el contenido del Expositivo Cuarto del Protocolo de Intenciones de 20 de enero de 2006, exclusivamente en cuanto se deriva de lo establecido en las Estipulaciones anteriores. En lo demás, el referido Expositivo Cuarto, así como el resto de Expositivos y las Estipulaciones del protocolo de Intenciones no varían, permaneciendo las Partes obligadas en los mismos términos allí estipulados, con referencia a los nuevos objetivos y parámetros urbanísticos.

QUINTA.- La presente Addenda al Protocolo de Intenciones tiene a todos los efectos naturaleza jurídico-administrativa.

La Jurisdicción Contencioso-Administrativa será la competente para el conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir en la interpretación y cumplimiento de esta Addenda al Protocolo de Intenciones.

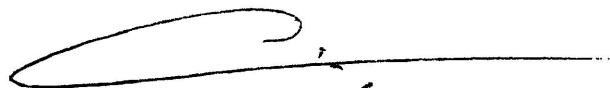
Y en prueba de conformidad con cuanto antecede las Partes reunidas firman la presente Addenda al Protocolo de Intenciones, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR LA COMUNIDAD



Fdo.- Sr. D. Raimundo Herraiz Romero.

POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN



Fdo.- Sr. D. Enrique Cascallana Gallastegui

POR EL CLUB ATLÉTICO DE MADRID, S.A.D.



Fdo.- Sr. D. Enrique Cerezo Torres.

POR LA COMISIÓN GESTORA

Fdo.- Sr. D. Pablo González García



Fdo.- Sr. D. Román Sanahuja Pons



Colaboradora, que se halla al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social aportando los siguientes documentos: Certificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, alta y último recibo del Impuesto de Actividades Económicas, Certificación de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid y Certificación de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Igualmente se considerarán cumplidas las anteriores obligaciones cuando las deudas estén aplazadas, fraccionadas o se hubiera acordado su suspensión como consecuencia de impugnación, extremos que deberán acreditarse mediante la presentación de copia de la Resolución en la que se concedan los aplazamientos o fraccionamientos o se acuerde la suspensión.

Una vez expedidas las certificaciones éstas tendrán validez durante un plazo de seis meses a contar desde la fecha de su expedición."

Artículo 10

Plazo de presentación de solicitudes

El plazo de presentación de las solicitudes será de dos meses, contados a partir del día siguiente a la publicación de la presente Orden.

Artículo 11

Incompatibilidades

Las ayudas reguladas por la presente Orden serán incompatibles con cualquier otra ayuda que se conceda para la misma finalidad, cualquiera que sea el ente concedente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las solicitudes presentadas al amparo de la Orden 1977/1998, de 20 de marzo; la Orden 2991/1998, de 1 de julio; y 237/1999, de 21 de enero, sobre las que aún no haya recaído resolución, serán tramitadas conforme a lo estipulado en la presente Orden, desde la fase en que se encuentren en el momento de inicio de su vigencia. No obstante, éstas continuarán siendo aplicables a los actos y resoluciones que se hayan dictado en base ellas, hasta la total extinción de sus efectos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las Órdenes 2991/1998, de 1 de julio; y 237/1999, de 21 de enero, ambas de la Consejería de Economía y Empleo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Madrid, a 4 de marzo de 1999.

El Consejero de Economía y Empleo,
LUIS BLAZQUEZ

(01/2.685.99)

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

737 RESOLUCIÓN de 5 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, a excepción de diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas respecto de los cuales se aplaza dicha aprobación definitiva, promovido por el Ayuntamiento de Alcorcón.

En sesión celebrada el día 14 de enero de 1999, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se ha adoptado, entre otros, Acuerdo que dice:

"I. La presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se produce tras haberse aprobado en junio de 1994 el último sector de Suelo Urbanizable y tener iniciado, y bastante desarrollado, el proceso de urbanización y de edificación, de la práctica totalidad del suelo industrial y residencial, por lo que el modelo urbano planteado por el Plan General de 1987 puede considerarse urbanísticamente agotado.

Por otra parte, en el tiempo de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1987, se ha producido la modificación del marco legal que regula el planeamiento, a nivel autonómico con la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, y a nivel estatal con la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y este hecho, con las variaciones de los sistemas de ejecución, la mayor precisión de los criterios de valoración y hasta en la propia clasificación de los suelos, establecido en estas Leyes, recomendaban abordar la Revisión del planeamiento general del municipio, a fin de que se clarificara el marco urbanístico que regule su desarrollo y expansión.

Por último, los proyectos de ámbito regional y otros de ámbito local, que se han materializado, han venido a introducir determinaciones complementarias que igualmente apuntaban la necesidad de iniciar el proceso de integración de éstas, en un nuevo modelo general de ordenación del Municipio.

Según se expresa en la Memoria de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, ésta no supone una ruptura formal del modelo de Plan General vigente ya que muchos de sus criterios se mantienen en el nuevo Plan, si bien renovados y reconsiderados por las transformaciones acaecidas.

II. La documentación remitida por el Ayuntamiento consta de:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas.
- Anexos Normativos (I y II).
- Programa de Actuación.
- Estudio Económico y Financiero.
- Planos de Ordenación-Gestión.

Dicha documentación cumple, en cuanto a su forma, lo establecido, en los artículos 34 a 42 del Reglamento de Planeamiento, con excepción de no haber procedido a dar una ordenación integral de su territorio, ya que las modificaciones de sus límites municipales con el de Madrid no se han recogido en la documentación técnica aportada, aunque sí consta su conocimiento mediante la ratificación por el pleno municipal de 25 de noviembre de 1998, del Decreto de este Consejo de Gobierno de fecha 27 de agosto de 1998, por el que se aprobó la alteración de dichos términos municipales.

III. En las actuaciones administrativas seguidas se han cumplimentado los trámites previstos en los artículos 123 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, encontrándose completo el expediente en cuanto a la tramitación administrativa se refiere.

Asimismo, se ha otorgado trámite de audiencia a los distintos Organismos afectados, habiéndose evacuado los correspondientes informes que obran en el expediente. En particular a los efectos del presente Acuerdo interesa señalar los siguientes:

- Informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 14 de diciembre de 1998.
- Informe de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de fecha 9 de diciembre de 1998 y de la Dirección General de Carreteras, ambos de la Citada Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- Informe de la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 20 de noviembre de 1998.
- Informes de la Dirección General de Comercio y Consumo y de la Dirección General de Agricultura y Alimentación, ambos de la Consejería de Economía y Empleo, de fecha 19 de noviembre y 2 de diciembre de 1998.
- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura.
- Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tago.
- Informe del Canal de Isabel II.

De otra parte y a los efectos previstos en el artículo 47.1.b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el presente expediente ha sido informado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 1998.

IV. Analizado pormenorizadamente el contenido de la citada documentación técnica aportada por el Ayuntamiento de Alcorcón, a la vista de los informes antes relacionados obrantes en el expediente y en base a lo informado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 1998 resulta procedente la aprobación definitiva de la presente Revisión, a excepción de los ámbitos y determinaciones urbanísticas que a continuación se señalan:

A) Con respecto de las determinaciones de carácter general

1. Los elementos de la estructura orgánica del municipio han de establecer de forma inexcusable en la documentación gráfica de la Revisión, la reserva de 200 metros libre de edificación, en las vías con consideración de Distribuidor Regional, por las implicaciones supramunicipales que conlleva. Igualmente, la reserva de la traza ferroviaria recogida por el PGOU, ha de mantener una anchura mínima de 50 metros.

2. La reserva de infraestructura viaria establecida en el PGOU al Sur del Ventorro Cano, no tiene adecuación a las determinaciones del Plan Regional, por lo que deberá sustituirse por una franja de protección o zona verde de transición, como espacio intersticial de conexión del suelo urbano y el no urbanizable.

3. Habrá de ser tenida en cuenta en el desarrollo de los suelos urbanizables la afección de los Distribuidores Regionales a los desarrollos de uso residencial que deberán ajustarse, en los frentes de dichos distribuidores, a previsiones de uso terciario y zonas verdes.

4. El Suelo Urbanizable no Programado de uso Residencial, denominado Sector 9 "Las Cárcavas", localizado en el margen oriental de la M-50 y al Norte de la carretera M-501, no se ajusta en su uso y localización al modelo municipal, ni al arquetipo de manzana establecido en la organización supramunicipal del territorio y no cabe situarlo, por las afecciones que conlleva, en las proximidades de un distribuidor principal.

B) Con respecto normativa urbanística

1. Los artículos 1.16, 1.17 y 1.18: Deberán corregirse a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el 45 de la Ley 9/1995.

2. El artículo 2.06: Deberá rectificarse la reserva de dispensación contenida en el presente artículo de las Normas Urbanísticas, respecto a la habilitación de los Estudios de Detalle para elevar las alturas permitidas por el PGOU en sus ordenanzas reguladoras.

3. El Epígrafe 3, de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título III (artículos 3.12 y siguientes): Deberá adaptarse a lo establecido en el artículo 110 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, respecto a la proporción de suelo urbanizable residencial adscrito a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ya que se ha omitido toda referencia al mismo.

4. La Sección 1 del Capítulo 3 del Título III (artículos 3.39 y siguientes): Deberá adecuarse, en su totalidad, a los efectos de concretar que los suelos urbanizables no programados, deberán ser programados y desarrollados a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística. La formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se llevará a cabo según establece el artículo 73 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, y Disposición Transitoria Primera b) en relación con el artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

5. Los artículos 3.50 y 3.52: Deberá adecuarse a lo establecido en el Título III de la Ley 20/1997, en relación al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación de los suelos de sistema general adscritos a suelos urbanizables.

6. Con relación a lo indicado en el artículo 3.61, deberá de regularse en las presentes Normas Urbanísticas el tratamiento y régimen jurídico de los supuestos declarados "Fuera de Ordenación", por cuanto se omite su regulación.

7. El artículo 3.74: Deberá corregirse, ya que no es correcto establecer la autorización de obras e instalaciones respecto de explotación de recursos minerales en suelos no urbanizables, cuyo uso está prohibido en todos ellos.

8. El artículo 3.76 y concordantes: Deberán eliminarse los usos de vivienda colectiva y residencia comunitaria, según establece el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

9. El artículo 3.78: Deberá rectificarse la reserva de dispensación contenida respecto a la discrecionalidad indicada: "Excepcionalmente se permitirán ocupaciones superiores en actividades singulares", debiendo adecuarse la ocupación máxima establecida a todas las actuaciones.

10. La Sección 9 del Capítulo 2 del Título IV: Habrá de recoger el dimensionamiento de la reserva de 200 metros de los Distribuidores Regionales, y la regulación y tratamiento del dominio público y zonas de servidumbres y afecciones establecidas en las normativas sectoriales de aplicación en materia de Carreteras, tanto de ámbito nacional como autonómico.

En el anexo normativo

11. Las fichas de ordenación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano: Deberán rectificarse, a los efectos de que se cumpla la Ley 20/1997 de 15 de julio, Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo en cuanto al cálculo del Aprovechamiento Tipo, ya que éste deberá ser referido exclusivamente en metros cuadrados construibles del uso característico del área respectiva, es decir, de cada uno de los ámbitos de las unidades de ejecución de los Enclaves en Suelo Urbano previstos en la Revisión del PGOU, y no, para todos los ámbitos, en metros cuadrados de residencial "vivienda sometida a algún régimen de protección".

12. Las fichas de ordenación de los Sectores de Suelo Urbanizable de uso residencial: Deberán rectificarse, incluyendo en las mismas la superficie de suelo residencial calificado con algún régimen de protección pública, según establece el artículo 110 de la Ley 9/1995, que en todo caso deberá de ser como mínimo un 50 por 100.

13. Las fichas de ordenación de los Sectores de Suelo Urbanizable no Programado: Deberán rectificarse, incluyendo en el apartado de Programación, el Programa de Actuación Urbanística como figura de desarrollo, previo a los Planes Parciales.

14. Anexo VI Protección del Patrimonio: Deberán concretarse cuáles son los ámbitos de aplicación de las Normas de protección arqueológica que se recogen, por cuanto se han omitido en el plano aportado, denominado Áreas de Protección Arqueológica.

C) Con respecto de la clasificación del suelo urbano

1. Deberá concretarse la delimitación de la ordenación de todos los espacios interbloque de titularidad privada de la calificación de "Residencial de Bloque Abierto", a fin de que no exista la discrecionalidad observada de la calificación de ámbitos sobre un edificio o una zona.

D) Con respecto de la clasificación del suelo urbanizable

1. Deberá establecerse en las Fichas de Ordenación de los Sectores PP-5 y PP-8 la reserva de 200 metros libre de edificación, de las vías con consideración de Distribuidor Regional.

2. Habrá de ser tenida en cuenta en el desarrollo de los suelos urbanizables la afección negativa que generan los distribuidores de comunicaciones de alta capacidad, a los desarrollos de uso residencial, y en este sentido algunos suelos del Sector 2 "Barranco Crinche" podrían quedar afectados, debiendo ajustarse, su distribución espacial, al arquetipo de usos de espacio libre, terciario y residencial, a fin de garantizar una calidad medioambiental de la población.

3. Los ámbitos PP-4, PP-5 y PP-6 al tratarse de polígonos industriales de nuevo desarrollo como tales, requieren, de conformidad con lo previsto en la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, la tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental, según el procedimiento establecido en la citada Ley.

4. Las Fichas de Ordenación de los ámbitos PP-6, PP-7, PP-8 y PP-9 deberán adecuarse, a los efectos de concretar que como

tales los suelos urbanizables no programados, deberán ser programados y desarrollados a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, y no de meros Avances de Plan Parcial. La formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se llevará a cabo según establece el artículo 73 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, y Disposición Transitoria Primera b) en relación con el artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

E) Con respecto de la clasificación del suelo no urbanizable

1. El Suelo No Urbanizable, de conformidad con lo señalado en la Ley 6/1998, de 13 de abril, es de carácter reglado y por tanto deberá justificar pormenorizadamente las protecciones pretendidas por el presente documento de Revisión, mediante los estudios medioambientales, ecológicos, arqueológicos, hidrologicos, etcétera, que le sean necesarios para dicha clasificación y asimismo recoger, en toda su integridad, los espacios protegidos que la legislación sectorial exige su clasificación como no urbanizable especialmente protegido, en este caso la totalidad de las vías pecuarias, y los ámbitos de protección arqueológica y forestales.

2. La clasificación de todos los ámbitos por los que discurran las vías pecuarias, por cuanto son dominio público, deberán tener la clasificación de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, de Vías Pecuarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y el artículo 25 de la Ley 3/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que según se señala en informe de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid son las siguientes:

1. Colada de Esparteros y la Canaleja.
2. Vereda del Castillo.
3. Vereda de los Barros.
4. Vereda Segoviana.
5. Colada de Pozuelo.
6. Colada de Móstoles y Fuente Cisneros.

Y en el caso de proponer la modificación del trazado de algunas de las vías pecuarias existentes, estos nuevos trazados deberán de garantizar la continuidad de cada una de ellas, así como la obtención del suelo para esta modificación programándose la acción correspondiente en el Plan de Actuación de la Revisión como Sistema General.

3. Se deberán delimitar los ámbitos de protección arqueológica señalados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura, que se han omitido en la documentación gráfica, aunque sí se incorpora la regulación y tramitación de protección arqueológica en sus tres niveles o áreas.

4. Deberá eliminarse de esta protección, los suelos de protección forestal propuestos y recoger los delimitados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de Monte Ganado, al Norte del término municipal.

5. No es objeto de especial protección un suelo de reserva de infraestructura que ha de ser en todo caso clasificado como Sistema General de Infraestructuras.

6. El ámbito de Suelo No Urbanizable, delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M-511, la autovía M-40, la carretera nacional N-V y la autovía M-50, en función a las determinaciones establecidas en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial y de los programas, criterios y planes regionales en coordinación con las previsiones establecidas por los Planes Generales de los municipios colindantes (Madrid, Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón), ha de preservarse como suelo apto para ser considerado como una Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE) de carácter supralocal, que integre las clasificaciones y calificaciones necesarias para la protección de los valores medioambientales, urbanísticos y estratégicos de la Comunidad de Madrid y del municipio de Alcorcón.

F) Con respecto a los sistemas generales

1. Ha de establecerse de forma inexcusable en la documentación gráfica de la Revisión, la reserva de 200 metros libre de edificación, en las vías con consideración de Distribuidor Regional,

por las implicaciones supramunicipales que conlleva, lo que no se establece de forma sistemática en la presente Revisión, y que afecta a los siguientes ámbitos, PP-5 y PP-8.

2. Igualmente, y por idénticos motivos, la reserva de la traza ferroviaria recogida por el PGOU, ha de mantener una anchura mínima de 50 metros.

3. Habrán de incorporarse los nuevos sistemas generales correspondientes a la obtención de los suelos necesarios para la modificación de los trazados de las vías pecuarias y su programación y adscripción.

G) Con respecto del programa de actuación y estudio económico financiero

1. Respecto del sistema general de saneamiento y depuración, el documento de Revisión del Plan General, prevé la construcción de un colector y una nueva depuradora de aguas residuales en el término municipal de Móstoles, por lo que deberá esta acción quedar supeditada a la firma de un convenio entre esta Administración regional y los municipios colindantes afectados, para la ejecución y financiación de esta infraestructura.

2. Las inversiones previstas para equipamientos, dotaciones e infraestructuras atribuidas a los distintos agentes implicados, serán atribuidas en función de las distintas asignaciones presupuestarias de cada una de las Administraciones Públicas.

3. Habrán de incorporarse los nuevos sistemas generales correspondientes a la obtención de los suelos necesarios para la modificación de los trazados de las vías pecuarias y su programación y adscripción.

H) Informes sectoriales

1. En todo lo que no se encuentre de forma concreta establecido en los apartados anteriores, deberán incorporarse cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se establecen en los informes de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, Dirección General de Arquitectura y Vivienda y Dirección General de Carreteras de esta Consejería, Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura, Dirección General de Agricultura y Alimentación y Dirección General de Comercio y Consumo ambas de la Consejería de Economía y Empleo, así como de la Dirección General de Carreteras de Ministerio de Fomento, Confederación Hidrográfica del Tago y Canal de Isabel II.

Respecto de los ámbitos anteriormente citados se estima pertinente el aplazamiento de su aprobación definitiva por los motivos que se exponen en el informe evacuado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en que se fundamenta el evacuado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, procediendo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.c) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, la devolución del expediente al Ayuntamiento de Alcorcón, al objeto de que por el mismo se introduzcan las rectificaciones que se señalan en el referido informe.

En su virtud, a propuesta del excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y conforme a lo establecido en el artículo 47.1.b), en relación con el 48.c) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, el Consejo de Gobierno

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, a excepción de los ámbitos y determinaciones urbanísticas, que expresamente se relacionan en el apartado IV de la parte expositiva del presente Acuerdo, respecto de los cuales procede el aplazamiento de su aprobación definitiva, con devolución del expediente al Ayuntamiento de Alcorcón al objeto de que subsane las deficiencias detectadas en la forma que expresamente se señala en el informe evacuado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 14 de diciembre de 1998.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID."

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que el presente Acuerdo pone fin a la vía administrativa, por lo que contra el mismo podrá interponer Recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del presente, de conformidad con lo establecido en el artículo 53.1 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 108 y 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Madrid, a 5 de febrero de 1999.—El Secretario General Técnico. Jesús Mora de la Cruz.

(02/3.185/99)

D) Anuncios

Consejería de Hacienda

Notificación de Resolución de 21 de diciembre de 1998, de la Dirección General de Tributos, denegando la autorización para celebrar un juego de lotería en el ámbito de la Comunidad de Madrid, a don Dionisio González Otero, en nombre y representación de "Social Organización Integración del Discapacitado", con domicilio en la calle Concejal José Jiménez Martín, número 24, primero, de esta capital, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 23/1995, de 16 de marzo, de la Consejería de Hacienda, por el que se aprueba el Reglamento General de Juego de la Comunidad de Madrid y otras disposiciones vigentes.

Intentada sin efecto la práctica de la notificación en el domicilio de su destinatario de la Resolución que a continuación se reseña, relativa a la denegación de celebración de un juego de lotería en el ámbito de la Comunidad de Madrid, solicitada por don Dionisio González Otero, en nombre y representación de "Social Organización Integración del Discapacitado", he resuelto ordenar su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, a los efectos previstos en el número 4 del artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ("Boletín Oficial del Estado" de 27 de noviembre de 1992).

Madrid, a 9 de marzo de 1999.—El Director General de Tributos. Luis Gimeno Valledor.

ANEXO ÚNICO

«Visto el escrito y documentación presentado por don Dionisio González Otero en nombre y representación de "Social Organización Integración del Discapacitado", y

HECHOS

Primero. En 4 de diciembre de 1998 don Dionisio González Otero, en su calidad de Presidente de la asociación "Social Organización Integración del Discapacitado", presentó escrito y documentación solicitando autorización para la realización de una lotería en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Segundo. La mencionada lotería se celebraría todos los días hábiles de la semana, de lunes a viernes, quedando excluidos los sábados y domingos.

Para cada sorteo se realizaría una emisión diaria de 100.000 números, constando cada número de diez series numeradas del 0 al 9, abarcando cada serie los cien mil números que van del 00000 al 99999. El precio de cada boleto sería de cien pesetas.

Los sorteos se celebrarían en presencia de una Junta y los premios consistirían en la entrega de determinadas cantidades de dinero de acuerdo con la combinación conseguida.

Tercero. Según se manifiesta por el solicitante se trata de un sorteo como modalidad de lotería de las contempladas en el artículo 7 del Reglamento General del Juego aprobado por Decreto 23/1995, de 16 de marzo, de la Consejería de Hacienda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. El artículo 7 del Decreto 23/1995, de 16 de marzo, establece que el Catálogo de Juegos constituye el inventario de los juegos cuya práctica puede ser autorizada en la Comunidad de Madrid con sujeción a las determinaciones de los restantes instrumentos de normativa del juego. Contendrá el concepto, reglas básicas, modalidades y límites de cada uno de los juegos autorizados. En el Catálogo de Juegos serán incluidas las modalidades autorizadas de cada uno de los siguientes conceptos independientes: exclusivos de casino, colectivos de dinero y azar individuales automáticos, apuestas, boletos, loterías, tómbolas y sistemas de combinaciones alatorias.

II. La Disposición Transitoria Primera del Decreto 23/1995, de 16 de marzo, antes mencionado determina que hasta tanto se apruebe el Catálogo de Juegos autorizado en la Comunidad de Madrid a que se refiere el artículo 7 podrá autorizarse la práctica de la totalidad de los juegos incluidos en el Catálogo aprobado por Orden del Ministerio de Interior de 9 de octubre de 1979 con las inclusiones que se deriven de los Reglamentos Técnicos Específicos de cada modalidad de juego aprobados por el Consejo de Gobierno o por la Administración del Estado en lo que fueren de aplicación en el ámbito de la Comunidad.

III. La Orden del Ministerio de Interior de 9 de octubre de 1979, por la que se aprobó la versión definitiva del Catálogo de Juegos ("Boletín Oficial del Estado" número 261, de 23 de octubre de 1979). En dicha norma no se contempla la modalidad de juego denominada lotería por ser su régimen jurídico y normativo diferente del de los juegos incluidos en el mismo.

IV. Los artículos 12.1 y 2.1 del Real Decreto 1067/1981, de 24 de abril, por el que se aprobó el Reglamento de Juegos Mediante Boletos ("Boletín Oficial del Estado" número 137, de 9 de junio de 1981). La modalidad de juego propuesta no puede ser encuadrada en el concepto de juego de boletos por ser dinámica distinta y en el caso de que lo fuera, al no haber sido regulado por la Comunidad de Madrid, habría de regirse por el Real Decreto 1067/1981, de 24 de abril, por el que se aprobó el Reglamento de Juego mediante Boletos y cuyos artículos 12.1 y 2.1 determinan que el juego sólo podrá practicarse con los boletos oficiales expedidos por el Ministerio de Hacienda que tendrán la consideración de efectos estancados y que queda prohibida cualquier modalidad de juego mediante boletos, que con el mismo o distinto nombre fuese similar al regulado en el presente Reglamento y que no se ajuste a lo dispuesto en el mismo.

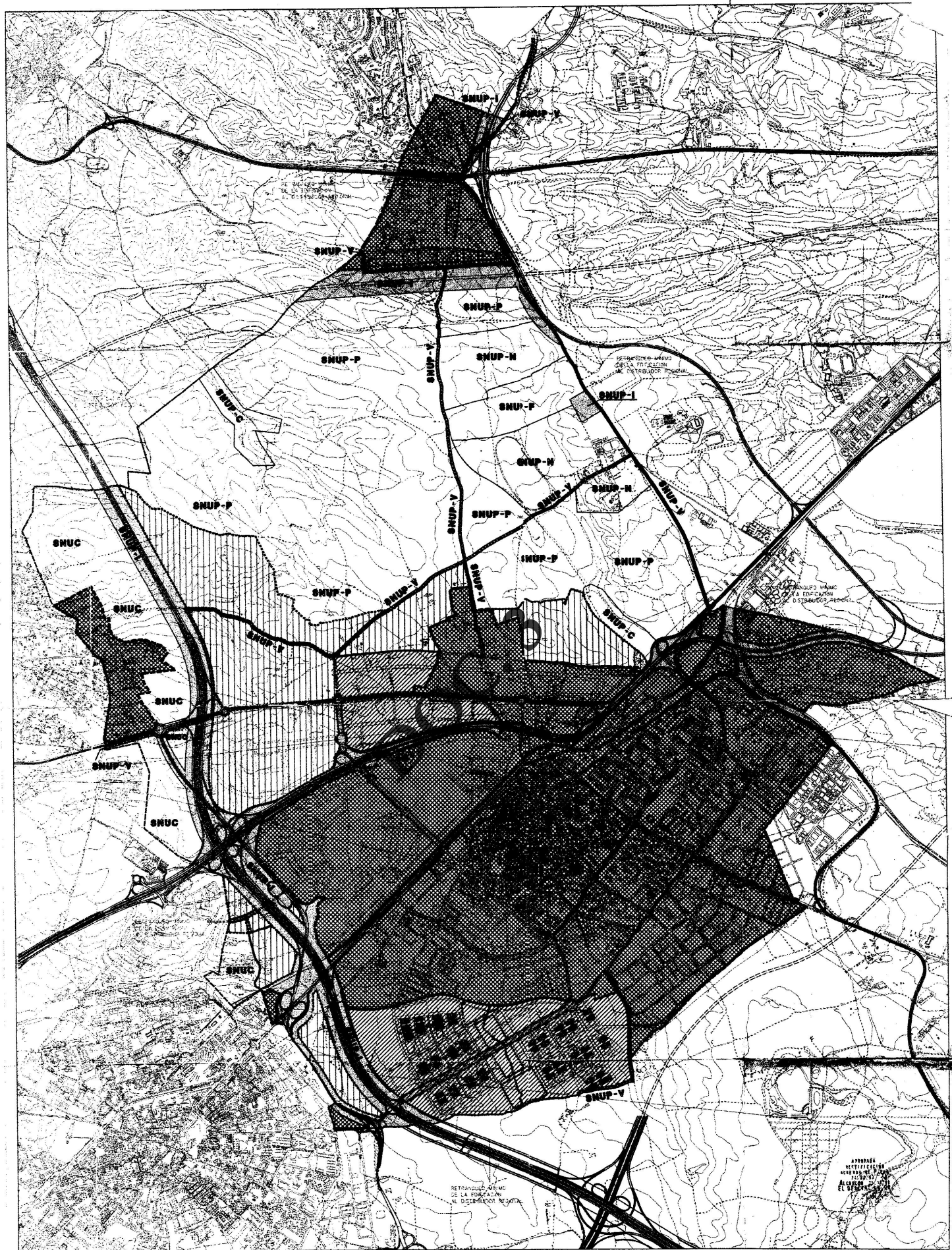
V. La modalidad de juego cuya autorización se solicita tampoco puede considerarse como una rifa de las reguladas en la Orden 1028/1995 de la Consejería de Hacienda, de 2 de junio, por cuanto que existe con ellas una diferencia fundamental ya que el premio que puede entregarse en las mismas nunca puede consistir, según lo dispuesto en el artículo 6.º de su Apartado Tercero, en cantidades de dinero metálico.

VI. El artículo 2 del Decreto 23/1995, de 16 de marzo, cuyos párrafos 2.º, 3.º, 4.º y 5.º, establecen que: "con carácter general el ejercicio empresarial de cualquier actividad relacionada con la celebración y organización de juegos o apuestas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid estará sujeto a las autorizaciones administrativas que se determinen en los Reglamentos Técnicos específicos.

No podrá concederse autorización para la realización de actividades relacionadas con los juegos y apuestas a favor de sujetos que no hayan sido inscritos en la sección del Registro de Juego.

En el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid sólo podrá concederse autorización para el ejercicio empresarial de actividades relacionadas con la celebración u organización de juegos previamente incluidos en el Catálogo de juegos autorizados.

Solo será legítima la práctica de los juegos previamente autorizados con arreglo a las reglas definidas en el reglamento técnico correspondiente a la modalidad de que se trate, en lugares que reuniendo las características que aquél establezca hayan sido auto-



SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SISTEMAS GENERALES	
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	
	SUELO NO URBANIZABLE COMUN

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	
	SNUP-P PROTEGIDO POR SU VALOR PASAJISTICO
	SNUP-F PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
	SNUP-D PROTEGIDO POR AFECTACION DE CAUCES Y VAGUADAS
	SNUP-N PROTEGIDO POR SU VALOR NATURAL
	SNUP-V PROTEGIDO POR AFECTACION DE VIAS PECUARIAS
	SNUP-I RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN CONCEJALIA DE URBANISMO	
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	
ORDENACION	
TÍTULO: 10.001	PLANO: 1
CLASIFICACION DEL SUELO	
ESCRITO: 10.001	ENERO 1999 v1

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

ALCORCÓN

LICENCIAS

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 y 4.º de la Instrucción de 15 de marzo de 1963, se hace público que ante esta Administración se han solicitado las licencias para el ejercicio de las actividades y en los emplazamientos que se detallan a continuación:

1. Actividad: Autoservicio de alimentación.
Titular: "Supermercados Alcosto, Sociedad Anónima".
Emplazamiento: calle Alcalde José Aranda, número 47, posterior.
Número de expediente: 17-M/98.
2. Actividad: taller de tapicería y guarnecido de muebles.
Titular: "Tapicería Sanval, Sociedad Limitada".
Emplazamiento: calle Geológicas, número 44.
Número de expediente: 163-M/98.
3. Actividad: garaje.
Titular: "Estudio de Gestión y Proyectos, Sociedad Anónima".
Emplazamiento: avenida de las Retamas, con vuelta a Lilos.
Número de expediente: 12-M/99.
4. Actividad: garaje.
Titular: "Z.R.Z., Sociedad Limitada".
Emplazamiento: calle Estocolmo, sin número, Área de Centralidad.
Número de expediente: 14-M/99.
5. Actividad: peluquería.
Titular: doña Juana Pero Pulido.
Emplazamiento: calle San Lucas, con vuelta a calle San Pedro.
Número de expediente: 15-M/99.
6. Actividad: almacén y mantenimiento de equipos de climatización.
Titular: "Airtec, Sociedad Anónima".
Emplazamiento: calle Químicas, número 15, nave 31.
Número de expediente: 19-M/99.
7. Actividad: taller de chapa, pintura, electricidad y mecánica.
Titular: don Julián Sacristán Pastor.
Emplazamiento: calle Físicas, números 47-49.
Número de expediente: 20-M/99.
8. Actividad: taller de carpintería.
Titular: "Sancama, Sociedad Limitada".
Emplazamiento: calle Minas, número 71.
Número de expediente: 23-M/99.
9. Actividad: taller de conformado de láminas de plástico con microdeformación.
Titular: "Láminas Especiales, Sociedad Limitada".
Emplazamiento: calle Químicas, número 25.
Número de expediente: 24-M/99.
10. Actividad: oficina y almacén de material para mantenimiento de vehículos.
Titular: "Dislusa Distribución, Sociedad Limitada".
Emplazamiento: calle Minas, número 63.
Número de expediente: 25-M/99.

Lo que se hace saber a fin de que en el plazo de diez días a contar desde la inserción de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID puedan formular las observaciones pertinentes.

Alcorcón, a 3 de marzo de 1999.—El alcalde, Jesús Salvador Bedmar.

(02/6.441/99)

ALCORCÓN

URBANISMO

Por acuerdo de Pleno de esta Corporación, adoptado en sesión celebrada el día 24 de marzo de 1999, se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Enclave 1 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (antiguo Enclave 6) presentado el día 15 de marzo de 1999, Registro de Entrada número 07052, por don Leopoldo Arnaiz Eguren, arquitecto jefe del Equipo Redactor.

Habrà de presentarse un Proyecto más definido del aparcamiento subterráneo a ejecutar en el Enclave.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que el citado Proyecto de Reparcelación, junto con el expediente al que se refiere el mencionado acuerdo Pleno, queda sometido a información pública por el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, al objeto de que durante el expresado período de tiempo cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar dicho expediente en las Oficinas Municipales del Servicio de Urbanismo (Sección Jurídica de Planeamiento, Gestión y Patrimonio), así como formular por escrito, que habrá de presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento, cuantas alegaciones estimen pertinentes a su derecho.

A los efectos previstos en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace público que resulta desconocido el domicilio de los siguientes interesados:

Propietario

- Doña Francisca Pontes Rico.
- Don Francisco Pontes Rodríguez.
- Don Justo Pontes Rodríguez.
- Doña Julia Pontes Rodríguez.
- Doña Margarita Pontes Rodríguez.

Alcorcón, a 16 de abril de 1999.—El concejal-delegado de Urbanismo, Fernando Fonovi Godoy.

(02/12.110/99)

ALCORCÓN

URBANISMO

Aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 25 de marzo de 1999 la subsanación de deficiencias al documento Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1999 en los términos establecidos en los acuerdos plenarios adoptados por este Ayuntamiento con fechas 27 de enero y 24 de febrero de 1999, se procede a la publicación de las rectificaciones que afectan a las Normas Urbanísticas y al Anexo Normativo I a tenor de lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley 7/1995, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

1.1. Asunto:

Definición de los supuestos de Revisión del Plan.

1.2. El actual Documento de Plan General dice:

Arts. 1.16, 17 y 18. *Supuestos Generales de Revisión.*

En tanto no se apruebe el Reglamento que desarrolla la Ley del Suelo Autonómica 9/1995, la Revisión del Plan General, los supuestos de Revisión serán los contemplados en los artículos 19 a 38 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 44 de la Ley L.S.A. 9/1995.

En tanto se proceda a su Revisión, se seguirán respetando los plazos y determinaciones establecidos al objeto de garantizar al máximo el tráfico jurídico en las transacciones de bienes urbanos.

1.3. El nuevo Documento del Plan General debe decir:

Art. 1.16. *Supuestos Generales de Revisión.*

Procederá la revisión del Plan General teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 19 a 38 del Reglamento de Planeamiento, en relación con los artículos 44 y 45 de la Ley 9/1995 (LSA), cuando:

- Las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamiento públicos pertenecientes a Sistemas Generales como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que así lo determinen.
- La ejecución del Plan General ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante desarrollos no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de sus previsiones económico-financieras.
- Sobrevengan otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia que lo justifiquen por afectar a criterios determinantes de la estructura general orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el pleno del Ayuntamiento; a estos efectos la reclasificación y el desarrollo de la denominada "Reserva Estratégica para el Desarrollo Urbano" no tendrá la consideración de Revisión.

2.1. Asunto:

Definición de los elementos del Plan que constituyen elementos con grado de planeamiento general no de desarrollo.

2.2. El actual Documento de Plan General dice:

Arts. 16, 17 y 18. *Supuestos Generales de Revisión.*

En tanto no se apruebe el Reglamento que desarrolla la Ley del Suelo Autonómica 9/1995, la Revisión de Plan General, los supuestos de Revisión serán los contemplados en los artículos 19 a 38 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 44 de la Ley L.S.A. 9/1995.

En tanto se proceda a su Revisión, se seguirán respetando los plazos y determinaciones establecidos al objeto de garantizar al máximo el tráfico jurídico en las transacciones de bienes urbanos.

2.3. El nuevo Documento de Plan General debe decir:

Arts. 17 y 18. *Elementos del Plan con rango de sistema general.*

En tanto no se apruebe el Reglamento que desarrolla la Ley del Suelo Autonómica 9/1995, la Revisión de Plan General, los elementos definitivos con rango de planeamiento general serán los contemplados en los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 45 de la Ley L.S.A. 9/1995.

3.1. Asunto:

Precisión de la redacción normativa referente a las figuras de Estudio de Detalle en su relación a su capacidad para reordenar los volúmenes asignados por el Plan.

3.2. El actual Documento de Plan General dice:

Arts 2.06. *Estudios de Detalle.*

Los Estudios de Detalle se formularán para el establecimiento de alineaciones y rasantes, para completar, adaptar o reajustar las ya señaladas, o para ordenar volúmenes y precisar el sistema viario interior, siempre que el Plan General lo determine en el suelo urbano, o cuando en suelo urbanizable, un Plan Parcial aprobado así lo señale.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar o modificar las calificaciones de suelo previstas por el planeamiento de rango superior ni podrán configurar nuevos tramos de viario público, si bien con informe técnico favorable en las Unidades de Ejecución definidas por la Revisión del Plan General, o que puedan definirse para el desarrollo del mismo, podrán reordenar los volúmenes consignados en las ordenanzas de edificación o en la ficha de la Unidad de Ejecución, sin incrementar en ningún caso los mismos, pudiendo incluso permitir sobreelevar una planta la altura máxima consignada en el Plan con el fin de, sin incremento del volumen total inicial, enfatizar las esquinas viarias y resolver adecuadamente la transición de volúmenes dentro de la Unidad de Ejecución o con las áreas edificadas colindantes.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle previo a la concesión de licencias de obras, cuando la complejidad, entidad o significado de la actuación así lo aconsejen.

Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y la documentación a que se refieren los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, que deberá ser ampliada en cuanto a determinaciones, compromisos y garantías cuando se trate de una actuación de iniciativa privada. En todos los casos incluirán la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF o similar).

La competencia para su formulación será la establecida en el artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual procederá a su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento. El acuerdo de aprobación inicial deberá resolverse en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa ante el Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación definitiva deberá ser comunicado a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo máximo de diez días a fin de cumplimentar lo previsto en el artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

3.3. El nuevo Documento de Plan General debe decir:

Art. 2.06. *Estudios de Detalle.*

Los Estudios de Detalle se formularán para el establecimiento de alineaciones y rasantes para completar, adaptar o reajustar las ya señaladas, o para ordenar volúmenes y precisar el sistema viario interior, siempre que el Plan General lo determine en el suelo urbano, o cuando en suelo urbanizable, un Plan Parcial aprobado así lo señale.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar o modificar las calificaciones de suelo previstas por el planeamiento de rango superior ni podrán configurar nuevos tramos de viario público, si bien con informe técnico favorable en las Unidades de Ejecución definidas por la Revisión del Plan General, o que puedan definirse para el desarrollo del mismo, podrán reordenar los volúmenes consignados en las ordenanzas de edificación o en la ficha de la Unidad de Ejecución, sin incrementar en ningún caso los mismos, pudiendo incluso permitir sobreelevar una planta con el fin de, sin incremento del volumen total inicial, enfatizar las esquinas viarias y resolver adecuadamente la transición de volúmenes dentro de la Unidad de Ejecución o con las áreas edificadas colindantes.

6.2. El actual Documento de Plan General dice:

Art. 3.41. *Delimitación de Sectores.*

La delimitación de Sectores del Suelo Urbanizable Programado queda contenida en la serie de planos número 5, Gestión del Suelo, con las singularidades previstas en los anexos normativos del Plan General en la que se indica el ámbito a desarrollar, el cuatrienio en el que es obligado su desarrollo y las áreas en que se subdividen los Sistemas Generales, así como la adscripción detallada de las mismas a los distintos Sectores.

En el Suelo Urbanizable No Programado la delimitación de los distintos ámbitos de desarrollo queda contenida en la serie de planos número 5, Gestión del Suelo, sin que sea factible modificar su delimitación si no es por aplicación de los criterios de interpretación del Plan General (ajuste a parcelas catastrales completas y variación máxima de la superficie del ámbito).

6.3. El nuevo Documento de Plan General debe decir:

Art. 3.41. *Delimitación de Sectores.*

La delimitación de Sectores del Suelo Urbanizable Programado queda contenida en la serie de planos número 5, Gestión del Suelo, con las singularidades previstas en los anexos normativos del Plan General en la que se indica el ámbito a desarrollar, el cuatrienio en el que es obligado su desarrollo y las áreas en que se subdividen los Sistemas Generales, así como la adscripción detallada de las mismas a los distintos Sectores.

En el Suelo Urbanizable No Programado la delimitación de los distintos ámbitos de desarrollo (PAU) queda contenida en la serie de planos número 5, Gestión del Suelo, sin que sea factible modificar su delimitación si no es por aplicación de los criterios de interpretación del Plan General (ajuste a parcelas catastrales completas y variación máxima de la superficie del ámbito).

7.1. Asunto:

Reiteración de la obligación de desarrollar el Suelo Urbanizable No Programado mediante Programas de Actuación Urbanística.

7.2. El actual Documento de Plan General dice:

Art. 3.45. *Condiciones para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística en el Suelo Urbanizable No Programado.*

El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado deberá realizarse previa aprobación de Convenio Urbanístico que garantice la materialización y viabilidad de la propuesta de avance de ordenación de cada ámbito delimitado, con sus Sistemas Generales adscritos y procurando la máxima integración de la ordenación con el sistema de espacios libres y de comunicaciones del suelo urbano o urbanizable colindante.

7.3. El nuevo Documento de Plan General debe decir:

Art. 3.45. *Condiciones para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística en el Suelo Urbanizable No Programado.*

El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado deberá realizarse previa aprobación del Programa de Actuación Urbanística que garantice la materialización y viabilidad de la propuesta de cada ámbito delimitado, con sus Sistemas Generales adscritos y procurando la máxima integración de la ordenación con el sistema de espacios libres y de comunicaciones del suelo urbano o urbanizable colindante.

8.1. Asunto:

Reiteración de la obligación establecida en el artículo 110 de la Ley 9/1995, Autonómica del Suelo, sobre la previsión de destinar el 50 por 100 del nuevo suelo urbanizable residencial para viviendas acogidas a algún régimen de protección.

8.2. El actual Documento de Plan General dice:

Art. 3.47. *Relación de sectores y programación.*

El desarrollo del Suelo Urbanizable previsto se llevará a cabo mediante el desarrollo de Planes Parciales para los que se establece el sistema de actuación correspondiente.

La sectorización prevista por el Plan General de Ordenación Urbana es:

Identificación del sector	Uso característico	Sistema de actuación	Cuatrienio de programación
PP1. La Princesa	Residencial	Expropiación	1.º
PP2. Barranco Crinche	Residencial	Expropiación	1.º
PP3. Los Palomares	Residencial	Expropiación	2.º
PP4. Cárcavas Este	Industrial-Terciario	Compensación	1.º
PP5. Carretera de Villaviciosa	Industrial-Terciario	Compensación	2.º
PP6. Centro Transportes La Princesa	Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP7. Parque Ocio Universitario	Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP8. Parque Tecnológico El Lucero	Industrial-Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP9. Residencial Las Cárcavas	Residencial	A determinar	Fuera de programa

8.3. El nuevo Documento de Plan General debe decir:

Art. 3.47. *Relación de sectores y programación.*

El desarrollo del Suelo Urbanizable previsto se llevará a cabo mediante el desarrollo de Planes Parciales para los que se establece el sistema de actuación correspondiente:

La sectorización prevista por el Plan General de Ordenación Urbana es:

Identificación del sector	Uso característico	Sistema de actuación	Cuatrienio de programación
PP1. La Princesa	Residencial	Expropiación	1.º
PP2. Barranco Crinche	Residencial	Expropiación	1.º
PP3. Los Palomares	Residencial	Expropiación	2.º
PP4. Cárcavas Este	Industrial-Terciario	Compensación	1.º
PP5. Carretera de Villaviciosa	Industrial-Terciario	Compensación	2.º
PP6. Centro Transportes La Princesa	Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP7. Parque Ocio Universitario	Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP8. Parque Tecnológico El Lucero	Industrial-Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP9. Residencial Las Cárcavas	Residencial	A determinar	Fuera de programa



Necesidades dotacionales

Con lo expuesto anteriormente, se trata ahora de analizar la situación de Alcorcón en un escenario futuro, es decir, teniendo en cuenta la proyección de la población en función de las viviendas que el PGOU en cuestión propone para la ampliación del Distrito Norte de Alcorcón. En el Programa Inmobiliario del Plan se proponen 24.000 viviendas nuevas, 12.000 de vivienda protegida y otras 12.000 de vivienda libre. En la documentación facilitada, se hace notar dentro del mencionado Programa Inmobiliario, que la cifra de 24.000 viviendas propuestas no incluye la vivienda de integración, y que además el número de viviendas carece de carácter vinculante.

Además, de la memoria general del PGOU se extrae un párrafo de un apartado de dotaciones públicas que dice:

“Gracias al esfuerzo realizado por los Ayuntamientos democráticos, Alcorcón es hoy una ciudad razonablemente bien dotada. La construcción del Distrito Norte supone dar un salto poblacional, ya que los actuales 153.000 habitantes pasarán, cuando menos, a 240.000. Ello significa que el proyecto del nuevo Distrito tiene que tener en cuenta no solo las dotaciones necesarias para los nuevos alcorconeros, sino las dotaciones de capitalidad inherentes al aumento del tamaño de población. Al redactar este documento de Rectificación, no se conoce aún el elenco de dotaciones de rango ciudad necesarias, por lo que la ordenación se limita a contemplar un espacio central especializado para albergar aquellas con clara vocación de formalizar un centro urbano.

En lo que respecta a la localización del resto de las dotaciones, este documento recomienda la multifuncionalidad de las instalaciones y la superposición de elementos, de forma que las parcelas dotacionales no se conviertan en vacíos fuera de sus períodos de funcionamiento. Asimismo recomienda optar por tamaños de instalación que, cumpliendo los estándares obligados, permitan su inserción en los tejidos residenciales, en los que deben servir de referencia.”

Del párrafo anterior, se desprende que la población mínima a la que se pretende llegar en el término municipal de Alcorcón es de 240.000 habitantes frente a los 162.524 que existían en

Ato ponencia: 2008

VALORES DE REPERCUSI ^o N										VALOR UNITARIO	
Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turistico	Garajes	otros2	Otros3	Z.verde	Equipam.	REDUCCI ^o N
											UA
R22	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	216,00	720,00		600,0	1.080,00	0,60
R23	1.360,00	1.360,00	1.360,00	1.360,00	1.360,00	204,00	680,00		600,0	960,00	0,80
R24	1.280,00	1.280,00	1.280,00	1.280,00	1.280,00	192,00	640,00		600,0	960,00	0,80
R25	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	180,00	600,00		600,0	960,00	0,80
R26	1.130,00	1.130,00	1.130,00	1.130,00	1.130,00	169,50	565,00		600,0	847,50	0,80
R27	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	1.060,00	159,00	530,00		600,0	795,50	0,80
R28	990,00	990,00	990,00	990,00	990,00	148,00	495,00		600,0	742,75	0,80
R29	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00	138,75	462,50		600,0	693,75	0,80
R30	860,00	860,00	860,00	860,00	860,00	129,00	430,00		600,0	645,00	0,80
R35	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	90,00	300,00		600,0	450,00	0,80
R36	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	82,500	275,000		600,0	412,50	0,80
R42	333,00	333,00	333,00	333,00	333,00	48,95	163,50		600,0	375,75	0,80
R41	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	49,95	163,50		600,0	375,75	0,80
R51	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	82,50	275,00		600,0	412,50	0,80
PR36											

VALORES UNITARIOS				REDUCCI ^o N	
Z.Val	Val.Uni.	Z.verde	Equipam.	UA	NU
			84,00		

GERENCIA REGIONAL DE MADRID
=====

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: ALCORCON

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Año ponencia: 2008

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe	VRB	Importe Diseminado
001	CASCO-RESIDENCIAL	1	700,00	2	1.200,00	1,40	1,40			R25	1.200,00
002	INDUSTRIAL URTINSA	1	700,00	2	1.200,00	1,40	1,40			R36	550,00
003	PRADO SANTO DOMINGO-	1	700,00	2	1.200,00	1,40	1,40			R29	925,00
004	NORTE PARQUE LISBOA-	1	700,00	2	1.200,00	1,40	1,40			R25	1.200,00
005	VALDERAS LOS CASTILLO	1	700,00	2	1.200,00	1,40	1,40			R24	1.280,00
006	PARO OESTE CISNEROS-	1	700,00	2	1.200,00	1,40	1,40			R29	925,00
007	FUENTE CISNEROS	1	700,00	2	1.200,00	1,40	1,40			R35	600,00
008	CAMPODON-RESIDENC.CO	1	700,00	2	1.200,00	1,40	1,40			R26	1.130,00
009	MONTE PRINCIPE-RESID	1	700,00	2	1.200,00	1,40	1,40			R36	550,00
010	ZONA DE SERVICIOS M-	1	700,00	2	1.200,00	1,40	1,40			R36	550,00

DOC. 6

RECTIFICACION
APROBAC. PROVISIONAL
ACUER. PLENO 30 11 93
ALCORCON 01.12.93
EL ALCALDE

CAPITULO 2. INSTRUMENTACION DEL PLAN GENERAL.

SECCION 1. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN.

Art.1.13. Vigencia.

El P.G.O.U. tiene vigencia indefinida, debiendo proceder el Ayuntamiento a la revisión de su Programa de Actuación cada cuatro años.

Art.1.14. Condiciones para la Revisión.

El P.G.O.U. se revisará en el plazo que en él se señale, cuando se dieran las circunstancias que se establecen en estas Normas y en el Programa de Actuación como indicadores de una diferenciación sustancial entre lo programado con la realidad, tanto en aspectos poblacionales, como de empleo y demanda industrial, así como de dotaciones de servicios generales, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que hayan justificado la clasificación del suelo adoptada, o cuando se agoten sus previsiones.

El Ayuntamiento de Alcorcón estudiará la conveniencia de revisar el Plan General simultáneamente a la preceptiva segunda revisión del Programa de Actuación del mismo, una vez transcurridos ocho años desde su aprobación definitiva.

Art.1.15. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid (LSA) que afecte total o parcialmente al término se procederá a la modificación de las determinaciones del Plan General para adaptarse al mismo.

Art.1.16, 17 y 18. Supuestos Generales de Revisión.

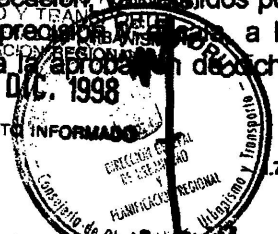
En tanto no se apruebe el Reglamento que desarrolla la Ley del Suelo autonómica 9/95 la Revisión de P.General, los supuestos de Revisión serán los contemplados en los art.19 a 38 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el art.44 de la ley L.S.A. 9/95.

En tanto se proceda a su Revisión, se seguirán respetando los plazos y determinaciones establecidos al objeto de garantizar al máximo el tráfico jurídico en las transacciones de bienes urbanos.

Art.1.19. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

Los reajustes puntuales de la delimitación de las unidades de ejecución y transformación previstos por el Plan General, llevados a cabo para ajustarlos, con mayor precisión, a la estructura catastral de la propiedad existente con anterioridad a la aprobación definitiva



▪ Anexos:

- Anexo 1: Cumplimiento de las condiciones impuestas por las resoluciones de la CAM
- Anexo 2: Estudio para la integración medioambiental del ámbito
- Anexo 3: Estudio arqueológico y recomendaciones
- Anexo 4: Cumplimiento del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento
- Anexo 5: Estudio de ruido
- Anexo 6: Estudio de Contaminación Atmosférica
- Anexo 7: Estudio de caracterización de suelos para el planeamiento urbanístico
- Anexo 8: Estudio sobre generación y gestión de residuos urbanos
- Anexo 9: Estudio de contaminación electromagnética
- Anexo 10: Estudio de transporte y red viaria
- Anexo 11: Estudio de Infraestructuras Básicas
- Anexo 12: Estudio Aeronáutico

CAPÍTULO 2. VIGENCIA Y ALTERACIONES DE LA RECTIFICACIÓN

Art. 1.9. Vigencia

La presente subsanación tendrá vigencia indefinida al igual que el P.G.O.U. que viene a completar en tanto no sea modificada o revisada conforme a los procedimientos legales.

Art. 1.10. Revisión y modificación

La revisión y modificación de la presente rectificación se efectuarán, en su caso, en las mismas condiciones previstas para el P.G.O.U. que completa.

Art. 1.11. Elementos de nivel estructurante

Sin perjuicio de lo establecido al respecto por la ley 9/2001, son determinaciones de nivel estructurante de este documento las siguientes:

- El modelo territorial definido para el municipio
- El sistema general de espacios libres y zonas verdes definido en los gráficos de *Zonificación Orientativa* y *Redes de equipamientos*,

infraestructuras y espacios libres de la ficha de condiciones del sector incluida en el Anexo Normativo, con el margen de variación que se define en la misma.

- El viario definido como sistema general en el plano de *Redes de equipamientos, infraestructuras y espacios libres* de la ficha de condiciones del sector incluida en el Anexo Normativo, en su geometría, trazado y sección, con el margen de variación que se define en la misma.
- El trazado del sistema general de espacio libre protegido Vías Pecuarias.
- La normativa relativa a usos.
- Los márgenes de variación establecidos para la proporción de usos por zonas.
- Las condiciones globales de aprovechamiento y edificabilidad.

Art. 1.12. Normativa legal aplicable

En virtud del derecho transitorio de la Ley 9/2001, la legislación aplicable en esta Rectificación es la Ley 9/1995, de 28 de marzo, sobre medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, así como la Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo. No obstante, el planeamiento que desarrolle esta rectificación se regirá por lo establecido en la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en lo que resulte de esta aplicable al planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN

Art. 1.13. Ejecutoriedad

La presente rectificación, que completa el Plan General aprobado definitivamente por las resoluciones del Consejo de Gobierno de la CAM de 14 de Enero de 1999 y 25 de marzo de 1999 en los ámbitos y actuaciones que quedaron suspendidos por las mismas, entrará en vigor de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, una vez publicado su contenido íntegro y el acuerdo de aprobación por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Art. 1.14. Efectos

Con la aprobación definitiva de la presente rectificación del Plan General de Alcorcón quedan obligados los particulares al igual que la Administración al cumplimiento de sus plazos y determinaciones. La aprobación de la misma implica la declaración de "utilidad pública" de las

Sobre los estándares urbanísticos tomados en consideración.

Puede leerse en la pág.299 de la memoria del documento técnico la siguiente afirmación:

*“ * La superficie de suelo destinada a redes públicas de cesión obligatoria y gratuita con arreglo a la legislación urbanística. Aún cuando esta Rectificación se redacta en el marco legal de la Ley 9/1995 de Medidas..., **se ha preferido** comparar la propuesta con los estándares exigidos por la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, habida cuenta de que son de obligado cumplimiento para el Plan Parcial que desarrolle el sector.”*

Esta “preferencia” parece estar basada en el entendimiento de que los estándares previstos por el sistema Ley 9/1995 – Ley 20/2007 son menos exigentes que los previstos por la Ley 9/2001. Esta afirmación no puede ser acogida por dos razones :

La primera es que ese sistema es tributario de lo establecido en el RP pues el anuncio del TRLS92 sobre la publicación de las vigencias de los estándares impuestos en aquél resultó excluido del mundo jurídico por la declaración de la STC de marzo de 1997. En consecuencia, el sistema de estándares urbanísticos, antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2001, es el del RP, sin que el sistema Ley 9/1995-Ley 20/2007 incidan en él.

La segunda es que es difícil comparar estándares que se refieren a redes distintas y a ámbitos distintos, como a continuación vamos a comprobar.

Estándares del Reglamento de Planeamiento									
A nivel de PGOU					Parques				
5 m2/hab x 240.000 hab					1.200.000				
Sector	Uso	Edific.	Sup.	Nº.viv.	Jardines	Eq. Docente	Equip.	Aparc. Vía pub.	Sup .Aparc. Vía pública
PP1	Res.	278.549	640.812	3.121	65.541	49.936	56.178	2.785	34.812
PP2	Res.	123.344	280.080	1.382	29.022	16.584	23.494	1.233	15.412
PP3	Res.	337.990	765.632	3.787	79.527	60.592	68.166	3.379	42.237
PP4	Ind.	118.900	290.001		29.000		11.600	1.189	14.862
PP5	Ind.	164.360	400.877		40.087		16.035	1.644	20.550
PP6	Ind.	50.000	198.297		19.830		7.932	500	6.250
PP7	Ter.	55.000	138.870	8	13.887	80	5.555	550	6.875
PP8	Ter.	337.411	805.000		33.741		32.200	3.374	42.175
Distrito NORTE	Ind.	418.249	¹ 1.063.435		106.343		42.537	4.182	52.275
	Ter. ²	1.920.163	3.346.622		334.662		200.797	19.202	240.025
	Res. ³	2.463.398	2.809.678	24.000	504.000	384.000	432.000	24.633	307.912
Totales			10.739.304		2.455.640	511.192	896.494	62.671	783.385

Cuadro 3.1.d.1

Estándares de la Ley 9/2001 . Se excluyen las redes supramunicipales									
En cada sector se suman las redes generales y locales.									
Sector	Uso	Edific.	Sup.	Nº.viv.	Jardines Z.Verdes	Eq. Social y servicios Inc.viario local		Red Infr.	Sup .Aparc. Vía pública
PP1	Res.	278.549	640.812	3.121	97.492		125.347	55.710	
PP2	Res.	123.344	280.080	1.382	43.170		55.505	24.669	
PP3	Res.	337.990	765.632	3.787	118.296		152.096	67.598	
PP4	Ind.	118.900	290.001		41.615		53.505	23.780	
PP5	Ind.	164.360	400.877		57.526		73.962	32.872	
PP6	Ind.	50.000	198.297		17.500		22.500	10.000	
PP7	Ter.	55.000	138.870	8	19.250		24.750	11.000	
PP8	Ter.	337.411	805.000		118.093		118.094	67.482	
Distrito NORTE	Ind.	418.249	⁴ 1.063.435		146.387		188.212	83.650	
	Ter. ⁵	1.920.163	3.346.622		672.057		864.073	384.033	
	Res.	2.338.412	2.491.890	24.000	818.444		1.052.285	467.682	
Totales					2.149.830		2.730.329	1.228.476	

Cuadro 3.1.d.2

¹ Se prorratean superficies de redes

² Se incluye el suelo terciario-industrial, el parque de actividades y el área de centralidad

³ Se incluyen las viviendas de integración social

⁴ Se prorratean superficies de redes

⁵ Se incluye el suelo terciario-industrial, el parque de actividades y el área de centralidad

Como puede comprobarse tan sólo el estándar que se refiere al conjunto de zonas verdes, ajardinadas o no, es comparable y, en este caso, la reserva que imponía el RP es superior, en 305.810 m², al que impone la Ley 9/2001. La razón no es otra que el hecho de que el cómputo que hacía el RP se refería al n° de habitantes, en general, y a todos y cada uno de los ámbitos a ejecutar en particular, de forma adicional y la Ley 9/2001 se refiere sólo a éstos últimos.

En cuanto al resto de equipamientos (RP) o redes (LSCM) la comparación directa es imposible y sólo puede hacerse de forma aproximada ya que el RP da por supuestos los viarios, tanto generales como locales, así como gran parte de las redes de infraestructuras de la LSCM. En este marco, si tenemos en cuenta que las redes de infraestructuras generales podían suponer para un PP redactado de acuerdo con el RP un 50% de la superficie que ahora reserva para ese fin la LSCM y aplicamos un “ratio” de 15 m²s/ud.aparcamiento -excluida la superficie de la plaza- para estimar la superficie del viario ⁶, tendríamos:

$$\begin{aligned} &\text{Eq.docente} + \text{Otro equipamiento} + 50\% \text{ Red.Inf LSCM} + \\ &\text{Sup.aparcamiento} + \text{Sup.viario} = 511.192 + 896.494 + 614.238 + 783.385 + \\ &940.065 = 3.745.374 \text{ m}^2\text{s} \end{aligned}$$

Y, según el cuadro 3.1.d.2, según la LSCM, las redes de equipamientos, servicios e infraestructuras sumarían: 2.730.329 + 1.228.476 = 3.958.805 m²s

Podemos ver, por tanto, que la diferencia no es mucha aunque hay que insistir en que el cálculo es quizá una aproximación muy grosera.

No obstante, debe reconocerse que lo que si produce un incremento importante de las redes cuyo suelo debe ser cedido es el hecho de que si bien el RP daba por supuestas las redes supramunicipales, que acababan casi siempre consideradas como sistemas generales, la LSCM impone en su art.91 el ratio de 20 m²s/100 m²t.

⁶ Es un cálculo aproximado que da un ratio de 1.723.450 / 10.739.304 = 16% suelo de viales y aparc.

Es pues, la red de zonas verdes y espacios libres, sobre la única que puede estudiarse con exactitud el impacto del Distrito Norte. Hemos visto que si todos los suelos urbanizables del PGOU 99, incluido el Distrito Norte, atendieran a los estándares del RP, el suelo destinado a esta red sería de 2.455.640 m² y si lo hiciesen a los de la LSCM, de 2.149.380 m². En la versión del PGOU 99 que sirvió de base a la aprobación definitiva condicionada, el suelo destinado a zonas verdes se distribuía así:

Suelo Urbano	1.637.250 m ²
Suelo Urbanizable programado	193.695 m ²
Suelo Urbanizable No programado	
<i>PP6, PP7 y PP8</i>	82.262 m ²
<i>Distrito Norte (sustituye al PP9)</i>	1.688.389 m ²

DOC. 8

USO DEL TERREJO	
RESIDENCIAL	TERCERARIO
MANZANA COMPACTA	COMERCIAL
MANZANA SEMI-GRUADA	OFICINAS
MANZANA CERRADA DE ENGANCHE	COMERCIAL SINGULAR
BLOQUE ABIERTO	EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES
BLOQUE BAJA DENSIDAD - MULTIFAM. A. CENTRALIDAD	EQUIPAMIENTO
MIXELOGIO	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
INFAMILIAR INTENSIVO	ZONAS VERDES Y AREAS AMENIDADAS
INFAMILIAR EXTENSIVO	INFRAESTRUCTURAS
INDUSTRIAL	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
NAVE MEDIO	SISTEMA GENERAL VARIO
NAVE ADOSCADA	
NAVE EXTENTA	
NAVE ESCALONADA	
TERCERARIO INDUSTRIAL	
TEC.D. IMPRONTABLE, MOVILIDAD	

<p>SUBLO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</p> <p>RESIDENCIAL "LAS CARACAS"</p> <p>PARKING DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"</p> <p>PARKING DE OCIO UNIVERSITARIO</p> <p>CENTRO DE TRANSPORTES "LA PRINCESA"</p> <p>SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES</p>	<p>FERROCARRIL</p> <p>TRAZADO LINEA C-5 EXISTENTE</p> <p>PROPUESTA DE DESDOBLAMIENTO VALDERAS-ENGACHE SUR-MOSTILES-LORANCA</p> <p>*****</p> <p>VAS PEQUEÑAS</p> <p>***** VIA PEQUEÑA CON TONDA DE PROTECCIÓN</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN CONCEJALÍA DE URBANISMO	
	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA ORDENACION	
Parcela: 1 100.000 m ²	N 	
P.O.U. ESTRUCTURA ORGANICA	F.O. 100.000 m ² 4	
C.O. 100.000 m ²	E.N. 100.000 m ² 100.000 m²	

[illegible]

VIAS PECUARIAS	
	VIA PECUARIA EXISTENTE
	VIA PECUARIA EXISTENTE CON PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
	REPOSICIÓN DE LA VEREDA DE VILLAVICIOSA PROPUESTA POR EL MINISTERIO DE FOMENTO
	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
11)	REMODELACIÓN ENLACE PROPUESTO EN PROYECTO DE VÍAS DE SERVICIOS Y CARRIL BUS DEL MINISTERIO DE FOMENTO

DELIMITACIONES	
+	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- - -	ÁMBITO DE ACTUACIÓN

 <p>AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN CONCEJALÍA DE URBANISMO</p>	
<p>RECTIFICACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</p>	
<p>ORDENACION</p>	
<p>ESCALA : 1 : 10.000</p> 	<p>N</p> 
<p>TÍTULO :</p> <p>ESTRUCTURA ORGÁNICA</p> <p>EQUIPO REDACTOR :</p>	<p>PLANO N.º :</p> <p>P04</p> <p>JULIO 2008</p>
<p>UTE ZINCOA INGENIERIA S.L. - BOLLADA Y CIA. - GIZABAR</p>	